

A photograph of a man with a beard, wearing a light blue shirt, smiling broadly as he holds a young child with curly hair in his arms. The child is wearing a brown jacket and is looking down towards the man. The background shows a kitchen with a fruit basket on a counter. The image is framed by a teal bar at the top and a lime green bar at the bottom.

WOON

OP

MAAT

HIER BEN IK THUIS
JAARVERSLAG 2019

Opbouw Jaarverslag 2019

Kengetallen
Bestuursverslag
Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening

KENGETALLEN PER 31 DECEMBER 2019

Bezit	2019	2018
Aantal verhuureenheden	9.314	9.407
Aantal huurwoningen	8.551	8.629
Gemiddelde nettohuur woningen	€ 553	€ 540
Gemiddelde huurverhoging	1,66%	1,25%
Gemiddeld huur t.o.v. maximaal redelijke huurprijs	71%	71%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	434	461
Aantal nieuwbouw huurwoningen c.q. aangekochte woningen	3	19
Aantal gesloopte huurwoningen	48	48
Aantal verkochte huurwoningen	32	38
Mutatiegraad verhuring woningen	4,9%	6,1%
Aantal ontruiming	3	4

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2019	2018
Verhuur	8,8	8,0
Verkoop	9,0	9,1
Dagelijks onderhoud	9,0	9,0
Oplevering huurwoning	8,5	7,4
Oplevering koopwoning	8,4	8,1

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2019	2018
Operationeel resultaat na rente	20.608	20.768
Jaarresultaat na belastingen	164.535	129.960
Jaarhuur	59.362	59.029
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	15.389	14.983
Investing in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	12.320	18.300
Sectorheffingen	7.506	7.945
Rentelasten	8.546	9.727
Eigen Vermogen	1.058.346	893.811
Leningenportefeuille	237.004	255.085
Balanstotaal	1.377.599	1.249.524
Beleidswaarde	702.752	
WoZ-waarde	1.636.000	1.498.000

Financiële kengetallen	2019	2018
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,5	2,2
Solvabiliteit	77%	72%
Loan To Value (op basis van beleidswaarde)	34%	43%
Rentabiliteit eigen vermogen	18%	17%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,1%	3,5%

Organisatie	2019	2018
Aantal fte's	65,0	66,1
Personeelslasten (x 1.000)	€ 4.849	€ 4.451
Kortdurend ziekteverzuim	2,3%	1,7%

WOON

OP

MAAT



HIER BEN IK THUIS
BESTUURSVERSLAG 2019

Bestuursverslag 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Onze passie, opgave en uitdagingen.....	5
2. Terugblik op 2019.....	8
3. Corporate Governance	19
4. Risicomanagement	23
5. Compliance en integriteit	31
6. Financiële informatie en continuïteit.....	33
7. Financiële impact coronacrisis	43
8. Vooruitblik op 2020.....	45

VOORWOORD

Voor u ligt het bestuursverslag 2019. Opgebouwd vanuit de strategische doelstellingen die in ons nieuwe Koersplan staan 'Hier ben ik thuis' (2019-2023) en aangevuld met de belangrijkste informatie over onze corporatie. In dit voorwoord een korte reflectie op het afgelopen jaar en de realisatie van onze belangrijkste klantbeloften. Voor de andere beloften nodig ik u uit het bestuursverslag te lezen.

Stappen gezet naar een gastvrije dienstverlening, minimaal rapportcijfer 8

In 2019 zijn grote stappen gezet in onze dienstverlening aan de circa 9.000 huishoudens. De gemiddelde klantwaardering door de huurders is in 2019 gestegen van 8 naar 8,8. Daarnaast hebben we, met een organisatie brede training, de hele organisatie in beweging gekregen in gastvrij denken, handelen en het ontwikkelen van individueel gastheerschap. Belangrijke stappen voor het laden van de kernwaarden van Woonopmaat.

Wachttijd voor woningzoekenden gemiddeld 38 maanden

Er is woningnood in de IJmond! De verhuisketen zit vast. De wachttijden voor een huurwoning lopen op. Zonder ingrijpen vergroot dit probleem. Woonopmaat wil de wachttijd terugdringen. In 2019 hebben wij slimme ingrepen gedaan. We hebben in 2019 40 wisselwoningen gecontracteerd voor de herhuisvesters van wie de woning wordt aangepakt of gesloopt. We startten ook met het faciliteren van senioren bij het verhuizen. Dit experiment hebben we samen met collega corporatie Pré Wonen, gemeenten en betrokken senioren opgesteld. De actieve aanpak van Woonfraude leverde ons 8 vrije woningen op en met de beperking van de verkoop van sociale huurwoningen houden we woningen beschikbaar en de wachttijd ietsje korter. Stuk voor stuk druppels op een gloeiende plaat. We gaan daarom ook door met het zoeken naar oplossingen.

Betaalbare huren

Woonopmaat kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid! De huurverhoging hebben we sterk gematigd en was in 2019 gemiddeld 1,6%. De wens van het Huurdersplatform om huurders van een woning met energielabel F en G te ontzien door een afslag op de huurverhoging is gehonoreerd. Tegelijk maken we plannen om deze woningen in 2020 versneld te isoleren waardoor de energienota ook omlaag gaat.

Lagere energienota en lagere Energie-Index

Belangrijkste oorzaak van stijgende woonlasten is de energienota. Onze belofte om te sturen op een lagere energienota hebben we in 2019 waargemaakt! Dit door woningen te isoleren, te voorzien van zonnepanelen en de inzet van energicoaches. Onze ambitie om eind 2020 een Energie Index te hebben van 1,4 gaan we halen. Eind 2019 was deze index 1,6 en met de versnelde aanpak van woningen met een laag energielabel F&G realiseren we 1,4.

Goed onderhouden woningen

We sturen jaarlijks op een sluitende begroting. Ook in 2019 is dit gerealiseerd en hebben we niet meer uitgegeven dan er 'binnen' komt. De toezegging aan onze klanten was om circa 24% van de huurinkomsten in te zetten op onderhoud en dat hebben we ruim gerealiseerd (26,2%).

Transformatie woningvoorraad

Een van onze grootste opgaven is de aanpak van ons (verouderde) vastgoed. De komende jaren, tot 2023, hebben wij hier ruim 180 miljoen euro voor gereserveerd. In 2019 hebben we grote stappen gezet bij de uitvoering van het renovatieproject Muziekbuurt, de voorbereiding van de sloop-/nieuwbouwplannen aan de Debora Bakelaan en zijn we met bewoners van de Geelvinckstraat en omgeving in gesprek over de herstructurering van de buurt.

Sluitende exploitatie en positief jaarresultaat

We gaan zorgvuldig om met het geld dat door onze huurders is opgebracht. In 2019 hebben we niet meer uitgegeven dan we aan inkomsten hebben ontvangen. Het resultaat van de normale bedrijfsuitvoering is positief (€ 20,6 miljoen). Dit iets positiever dan we begroot hadden.

Impact van Corona

In maart 2020 zijn we geconfronteerd met een virus dat voor ons zijn weerga niet kent. In zowel de risicomanagementparagraaf als de toekomstparagraaf wordt aandacht gegeven aan de mogelijke gevolgen voor corona. We kunnen concluderen dat op korte termijn de financiële impact van de coronacrisis nog niet groot, en beheersbaar is. Woonopmaat heeft immers een goede financiële positie en kan tegen een stootje. Wat de financiële impact op de langere termijn is, kunnen we pas later overzien.

Tot slot

Het zelfbewustzijn en het kritisch vermogen van de organisatie is gegroeid in 2019. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. We hebben, dank zij grote inzet en betrokkenheid van de hele organisatie, veel kunnen doen om onze bewoners prettig te laten wonen. Met dit jaarverslag leg ik daar graag verantwoording over af. Ik dank u voor het vertrouwen in Woonopmaat.

Ik wens u veel leesplezier en kijk uit naar uw reactie.

Sjoerd Hooftman
Directeur-bestuurder

1. ONZE PASSIE, OPGAVE EN UITDAGINGEN

In 2019 startten we met de nieuwe beleidsperiode. Rode draad in het Koersplan is het bieden van een mooi thuis voor alle bewoners. Dat doen we vanuit gastvrijheid; bij alles wat we doen staat dit centraal. Dat merken niet onze (toekomstige) bewoners maar ook onze medewerkers en samenwerkingsrelaties. **Onze Passie: een thuis bieden!**

ONZE PASSIE

Wij willen onze doelgroep, mensen met een bescheiden portemonnee, een echt thuis bieden.

HOE

Een thuis creëren doe je samen. Samen betekent dat we met onze (toekomstige) bewoners in gesprek gaan over wat zij onder prettig wonen verstaan. Kortgezegd 'Samen Wonen'.

We zijn daarbij gastvrij. Bovendien zijn we persoonlijk, nemen onze verantwoordelijkheid, we luisteren en gaan samen op zoek naar maatwerk als de situatie daarom vraagt. Bevlogenheid en plezier in ons werk vinden we belangrijk.

WAT

We bieden betaalbare en comfortabele woningen, die passen bij de levensfase van onze bewoners. We dragen bij aan een prettige en veilige buurt en zijn daarin zichtbaar en nabij. We bieden een optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. We kiezen voor duurzame oplossingen en werken daarmee aan een beter milieu. Met nieuwe woonproducten en dienstverlening spelen we in op de veranderende wensen van bewoners.

Onze opgaven en uitdagingen

Woonopmaat wil haar (toekomstige) bewoners een fijn thuis bieden. Ons Koersplan geeft een beeld van onze opgaven en strategische keuzes om de opgaven te realiseren. Dat hebben vormgegeven aan de hand van zeven sleutels. Met deze zeven sleutels bieden wij de bewoners een thuis!

Hieronder lees je een korte samenvatting van de opgaven/uitdagingen per sleutel.

Gastvrije dienstverlening

Onze bewoners stellen, gevoed door hun nieuwe klantervaringen bij andere organisaties zoals 'Coolblue', 'Netflix' of 'Carglass', steeds hogere eisen aan het niveau en de snelheid van onze dienstverlening. Niet inspelen daarop maakt dat de waardering over onze dienstverlening gaat dalen. Dat willen we niet. Sterker nog: we willen onze band met onze bewoners versterken en meer samen optrekken. Goed voor het duurzame beheer van complexen en buurten en het voorkomen van verwaarlozing en eenzaamheid bij bewoners. Onze focus is gericht op het verschil willen maken voor onze klanten.

Een passende woning

De sociale woningmarkt is verstopt, de verhuisketen zit vast, de wachttijden lopen op. De woningmarkt verandert door dubbele vergrijzing en verdunning van huishoudens. We merken de effecten van de oververhitte woningmarkt in Amsterdam en Haarlem. Schaarste blijft de boventoon voeren. Onze uitdaging is voor iedereen een passende woning bieden waarbij we streven naar een juiste match tussen vraag en aanbod (beschikbaarheid). Dat vraagt om samenwerking rondom gebiedsontwikkeling. We hebben er afspraken over gemaakt met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

Een betaalbare woning

We richten ons op de woonlasten van onze bewoners. Het wonen wordt immers steeds duurder. Belangrijkste oorzaak is de energienota en gemeentelijke heffingen. Er is armoede onder onze bewoners. Met name eenoudergezinnen hebben vaak moeite om rond te komen, 40% heeft te weinig bestedingsruimte. Deze cijfers raken ons! We blijven daarom inzetten op betaalbaarheid en houden de woonlasten in toom. Nieuwe bewoners bieden wij een woning die bij het inkomen past.

Duurzaam wonen

Bij duurzaam wonen gaat het om de transitie naar een gasloze en CO2 neutrale woningvoorraad. In vrijwel ieder wijk is er wel een duurzaamheidsopgave; slecht geïsoleerde woningen, verouderde gasleidingen in de straat, en een groeiende roep om een warmtenet in de IJmond. Onze uitdaging is de transitie naar een gasloze- en CO2 neutrale



woningvoorraad. Dat doen met ons duurzaamheidsprogramma. We werken zo aan een beter milieu en meer comfort.

Een prettige wijk

Was de aandacht voor leefbaarheid wat verslapt in ons land, inmiddels is het thema weer actueel. En terecht. Leefbaarheid vraagt continue aandacht. Allerlei aspecten spelen een rol: van veiligheid, fijne burens en een nette uitstraling van de wijk tot het gevoel erbij te horen. Door inzet van sociaal buurtbeheerders en gerichte woningtoewijzing proberen wij de leefbaarheid goed te houden. We zijn zichtbaar en nabij.

Samen

Woonopmaat komt uit een tijd dat er stevig is ingezet op het vergroten van de woningportefeuille. Er is veel ontwikkeld. We maken nu de omslag naar een behorende corporatie. Dat vraagt om een andere benadering van onze bewoners en samenwerkingspartners. Alleen ga je harder maar samen komen we verder. Onze uitdaging is samen slimme(re) keuzes maken in wat we doen en bouwen aan bewonersbetrokkenheid.

Huis op orde

We leven in een snel veranderende wereld. Veranderende wetten en regelgeving, digitalisering, de manier waarop we met elkaar communiceren. Wat vandaag standaard is, kan morgen anders zijn. Onze uitdaging is een gezonde organisatie te blijven, op alle terreinen. Dat gaat om onze financiële continuïteit, wendbaarheid, bedrijfsvoering, medewerkers en de risico's waar we mee te maken krijgen.

Strategische doelstellingen per sleutel

Het bestuursverslag is opgebouwd aan de hand onze zeven sleutels. Per sleutel staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan of we onze klantbeloften voor 2019 hebben gerealiseerd.

2. TERUGBLIK OP 2019

We kijken liever vooruit dan terug. Maar toch is het goed om af en toe stil te staan en te kijken wat er zich het afgelopen jaar allemaal heeft voorgedaan. Het jaarverslag is bij uitstek zo'n moment van terugblikken, dat doen we aan de hand van de zeven sleutels van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis'. Per sleutel staat de strategische doelstelling kort beschreven. In het kader staat de klantbelofte en het resultaat daarvan. Helaas hebben wij niet alles kunnen realiseren wat wij hebben beloofd. Wanneer nodig is wordt toegelicht waarom wij iets niet hebben gehaald en wat wij eraan gaan doen.

Sleutel 1: Gastvrije dienstverlening

Ons ultieme doel is om onze bewoners een echt thuis te bieden. Dit doen willen we realiseren met gastvrije dienstverlening. Gastvrijheid gaat om de totaalbeleving van de klant. Niet alleen in zijn woning maar ook in zijn woonomgeving en bij Woonopmaat als organisatie. De focus in 2019 lag op het in beweging krijgen van Woonopmaat in gastvrij denken, handelen en het ontwikkelen van het individuele gastheerschap. Belangrijke stappen voor het laden van de kernwaarden van Woonopmaat.

Onze klantbelofte: stappen zetten naar een gastvrije dienstverlening aan circa 9.000 huishoudens die minimaal met een rapportcijfer 8 wordt gewaardeerd.

Resultaat: De gemiddelde klantwaardering door de huurders is in 2019 gestegen van 8 naar 8,8.

Loyaliteitsprogramma

Woonopmaat belooft en stimuleert goed gedrag van bewoners en trouwe, stille huurders zetten we in het zonnetje. In 2019 hebben we daarvoor een nieuwe vorm van klantbeloning bedacht. Dit zogenaamde loyaliteitsprogramma draagt bij aan het versterken van de banden met onze bewoners. We gaan de komende jaren onze trouwe huurders, actieve bewoners en stille helden meer verrassen.

Sleutel 2: Een passende woning

De druk op de woningmarkt is onverminderd groot. Ook in de IJmond is sprake van een steeds groter wordende woningnood. Dit komt onder meer door het stagneren van doorstroming van ouderen naar een passende woonvorm voor ouderen, door bevolkingsgroei, de 'verdunning' van huishoudens en de uitstroom van beschermd wonen. Ons ultieme doel is een juiste match van vraag en aanbod van woningen.

Onze klantbelofte: Een wachttijd voor woningzoekenden van gemiddeld maximaal 30 maanden

Resultaat: De gemiddelde wachttijd is sterk gestegen tot gemiddeld 38 maanden eind 2019

De klantbelofte hebben wij niet gerealiseerd. De druk op de woningmarkt neemt zichtbaar toe en dat baart ons zorgen. Meer mensen schrijven zich in voor een woning, het aantal huuropzeggingen neemt af. In 2019 is een groter deel van de vrijkomende woningen toegewezen aan mensen met een urgentie zoals een sociale urgentie vanuit de gemeente of een stadsvernieuwingsurgentie door sloop van de woning.

Wat we eraan doen? We zorgen voor extra woningen: 40 wisselwoningen, we spelen woningen vrij door de aanpak van woonfraude, we stimuleren de verhuisketen door senioren te faciliteren bij het verhuizen, we organiseren de komende jaren een woningruilvent en proberen woningzoekenden actief aan elkaar te koppelen voor een woningruil.

Onze klantbelofte: 31 woningen uit de vrije sector komen in de verkoop ter bevordering van de doorstroom.

Resultaat: In 2019 hebben we 42 vrije sector woningen aangewezen voor opname in de verkoopvijver.

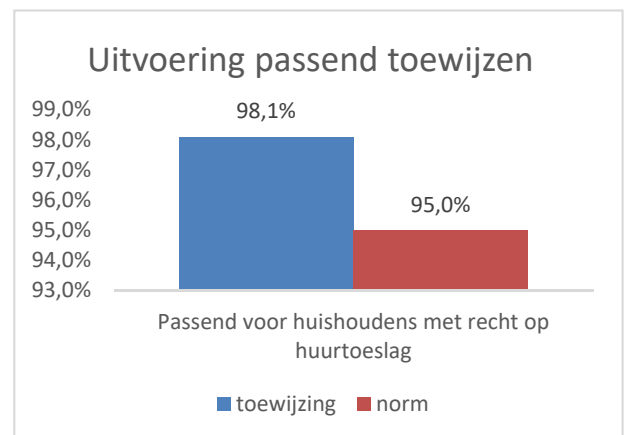
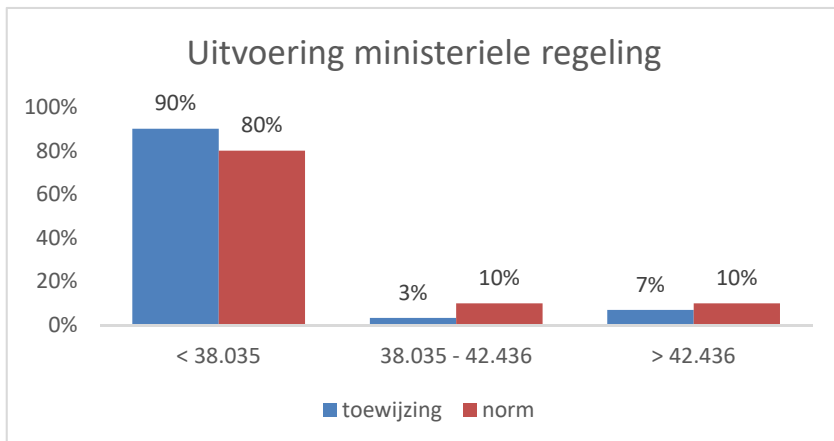
Mutatiegraad

Wat invloed heeft op de wachttijd is de mutatiegraad. Deze is in 2019 gedaald naar 4,9% (2018: 6,1%) waardoor er minder woningen vrijkomen en de wachttijd toeneemt. Het betreft de mutatiegraad van woningen. Dit komt ook door het uitplaatsen van bewoners uit een te slopen woning. Deze huurders laten immers een sloopwoning achter.

Toewijzing van woningen

Woonopmaat kiest bij toewijzing van sociale huur, in verband met de opbouw en leefbaarheid van wijken, bewust voor de wettelijk maximale differentiatie in de lagere en midden- inkomensgroepen.

In 2019 voldoen wij volledig aan de eisen rondom het toewijzen, zowel de ministeriële regeling 80/10/10 als het passend toewijzen (zie hieronder)



Bijzondere bemiddeling

Woonopmaat verhuurt haar woningen volgens het optiemodel. Woningzoekenden schrijven zich in en nemen opties op clusters woningen waarna de wachttijd start. Als men aan de beurt is krijgt men een woning aangeboden. Naast verhuringen aan optiehouders vinden ook verhuringen plaats op grond van direct te huur en bijzondere bemiddeling of specifieke passendheidscriteria. Zo zijn in 2019, conform de taakstelling, 19 woningen (4%) toegewezen aan statushouders. Daarnaast zijn 52 woningen verhuurd aan huishoudens met een urgentie of medische indicatie (11%) en 47 woningen aan herstructureringsurgentie (10%). Ook bieden we kanswoningen en kanscontracten aan om bewoners op weg te helpen naar zelfstandigheid. In 2019 zijn 7 kanswoningen voor crisisopvang aan de Blijfgroep en 7 kanscontracten met individuele huurders afgesproken. Bij dit contract hoort de verplichte zorg- of woonbegeleiding.

Samengevat is de ruimte om woningen vrij te verhuren het afgelopen jaar drastisch afgenomen. Dat komt door het aandeel bijzondere bemiddelingen welke gestegen is naar 37% van de vrijkomende woningen (2018: 22%). En dat is van invloed op de woningnood in IJmond!

Onze klantbelofte: We spelen 25 woningen vrij vanuit het project woonfraude

Resultaat: Er zijn 8 woningen vrijgekomen door de aanpak van woonfraude.

Er zijn 69 meldingen over woonfraude geregistreerd. Na onderzoek is gebleken dat op 29 adressen geen sprake was van woonfraude. In totaal hebben 8 meldingen geleid tot een huuropzegging. De overige meldingen zijn nog in behandeling. We intensiveren onze aanpak met huisbezoeken, zowel overdag als 's avonds, en scherpen ons huurbeleid en huurvoorwaarden aan. Zo is duidelijk wat wel en niet is toegestaan.



Impressie Wisselwoningen



Impressie Slotvrouwe

Door het toevoegen van nieuwe woningen vermindert de druk op de woningmarkt. In 2019 hebben wij 5 projecten in voorbereiding. Hiermee leveren we in de periode 2021 – 2023 ongeveer 200 (extra) nieuwe verschillende typen woningen op voor verschillende doelgroepen.

Locatie / project	Aantal en type	Status
Kingsford Smithstraat "	40 sociale huur en gemeenschappelijke woningen	Initiatieffase
Slotakkoord Beverwijk	50 grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen en 20 koopwoningen	Ontwerpfase
Aagtenpoort, Beverwijk	4 Skaeve Huse, woonunits sociale huur	Initiatieffase,
Bilderdijkstraat Heemskerk	40 wisselwoningen sociale huur	Realisatiefase, Oplevering 2020
Debora Bakelaan, De Slotvrouwe Heemskerk	177 sociale huurappartementen 24 sociale huurstudio's 21 koopwoningen	Realisatiefase, Oplevering 2022



Impressie Kingsford Smithstraat, Beverwijk



Impressie Slotakkoord, Beverwijk

Sleutel 3: Een betaalbare woning

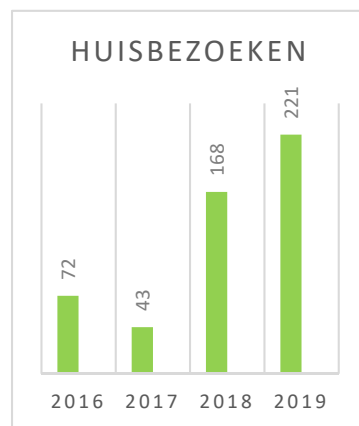
Prettig wonen is ook betaalbaar wonen. We zetten in op het in toom houden van de woonlasten, het verminderen van de betaalbaarheidsrisico's bij onze bewoners en het voorkomen van ontruiming door huurachterstand.

Onze klantbelofte: betaalbare huren, de jaarlijkse huurstijging is sterk gematigd

Resultaat: De jaarlijkse huurverhoging bedroeg gemiddeld 1.6% en huurders met een energielabel F en G zijn ontzien door een afslag van 2 euro op de huurverhoging.

Maximaal 200 huurders hebben betalingsachterstand

Woonopmaat is gericht op het voorkomen en vroegtijdig signaleren van problemen in de betalingssituatie van onze huurders. Persoonlijk contact helpt daarbij. Daarom gaan we veel op huisbezoek. In 2019 zijn er meer dan 200 huisbezoeken gedaan. Het maatwerk heeft resultaat; de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders is opnieuw teruggelopen naar 0,17% respectievelijk 0,21%. Het aantal huurders met een huurachterstand is gedaald naar 177 (2018: 260). In 2019 hebben wij 1 woning ontruimd op basis van huurachterstand en 1 op basis van de combinatie van overlast en huurachterstand. Daarnaast is nog een woning ontruimd wegens overlast. Het terugdringen van het aantal ontruiming is een mooi resultaat van samenwerking met netwerkpartners die ingeschakeld werden als er ook sprake was van sociale problematiek.



Onze klantbelofte: Een lagere energienota, via zonnepanelen op 1.000 woningen, extra isolatievoorzieningen en de inzet van energiecoaches vanuit het Huurdersplatform

Resultaat: Eind 2019 hebben 677 eengezinswoningen zonnepanelen, het project 'enkel glas vervangen door dubbel glas' is in 2019 afgerond en Huurdersplatformleden zijn opgeleid tot energiecoaches

Woonopmaat heeft bij minder woningen zonnepanelen aangebracht. De voorbereidingen hebben in eerste instantie meer tijd gevraagd waardoor het project later is gestart. In 2019 zijn ongeveer 2.000 huurders van een eengezinswoning benaderd om tegen een kleine bijdrage de woning te voorzien van zonnepanelen. Bewoners merken de opbrengst direct in hun portemonnee.

Wat we eraan doen? In 2020 doen we het aanbod ook aan andere huurders. Ook onderzoeken we de mogelijkheden op de gestapelde bouw en bij Verenigingen van Eigenaren. In april 2020 verwachten we het eerste appartementencomplex voorzien te hebben van zonnepanelen.

Sleutel 4: Duurzaam wonen

Een betaalbare woning en werken aan een betere wereld. Ons doel is niet alleen woningen duurzamer maken met lagere woonlasten maar ook comfort bieden. Ons doel is het thema duurzaamheid verankeren in alle keuzes die we maken en, zoals hiervoor aangegeven, een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,4 eind 2020. Daarnaast zetten we in op een gasloze en energie neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we samen: met bewoners en partners zoals de gemeenten.

Bewoners ondersteunen bij verminderen energie verbruik

Een energiezuinige woning is absoluut mooi maar duurzaamheid gaat om meer dan techniek. Om duurzaam denken en doen. Om in gesprek te gaan met bewoners zijn in 2019 enkele bestuursleden van het Huurdersplatform gestart als energiecoaches. Zij geven bewoners tips en werken in een gesprek aan bewustwording. De coaches zijn aanwezig bij informatieavonden over zonnepanelen, een mooie combinatie!

Woningen met label A++ of een label-upgrade

In 2019 is een masterplan opgesteld voor ons vastgoed. In dit plan staan alle plannen voor onze voorraad waaronder sloop-/nieuwbouw, herstructurering, renovatie en de bebouwing van nieuwe locaties. Bij nieuwbouw voldoen we uiteraard aan de energieprestatie-eisen. Elke woning is super zuinig en gasloos. De renovatie-opgave is groter dan de nieuwbouwoopgave. Ook bij renovatie zorgen we ervoor dat de stijging van de energielasten beperkt blijven. Een mooi voorbeeld is de renovatie van 445 eengezinswoningen in de Muziekbuurth waar er eind 2019 430 van waren opgeleverd. Bewoners zijn blij met de lagere energierekening, die vaak de helft lager is dan voorheen. Woningen met een energielabel F&G worden versneld aangepakt. Bewoners merken direct resultaat in hun portemonnee en eind 2020 hebben we gemiddeld Energie Index (EI) 1,4 gerealiseerd.

Onze klantbelofte: Het project 'groot onderhoud 445 woningen 'Componistenbuurt' wordt opgeleverd

Resultaat: Eind 2019 zijn 430 woningen opgeleverd. Voorjaar 2020 geldt dit voor de laatste 15 woningen.

Woonopmaat heeft niet alle woningen opgeleverd in de Componistenbuurt. Belangrijkste reden is dat er meer extra werkzaamheden en asbestverwijdering, zijn uitgevoerd.



Muziekbuur

PAS en PFAS

De PAS en PFAS problematiek was het afgelopen jaar regelmatig in het nieuws. Ook wij hebben hiermee te maken. In nieuwe projecten zoals de Kingsford Smithstraat Beverwijk houden we in onze uitvraag naar marktpartijen al rekening met het minimaliseren van stikstofdepositie door innovatie bouwconcepten en circulariteit. Bij het project Wisselwoningen gaan we uit van een volledig energie-neutraal bouwconcept, waarbij de woningen begin 2020 volledige prefab worden aangeleverd (plug en play). Hiermee beperken we de stikstofdepositie. Woonopmaat heeft in 2019 geen vertraging bij projecten opgelopen door de PFAS discussie.

Onze klantbelofte: De digitale projectenkaart waarop bewoners zien wat we wanneer in wijken en buurten gaan doen

Resultaat: De projectenkaart is in wording. De programmering wordt afgestemd met de gemeenten waarna in 2020 de projecten kunnen worden toegevoegd aan de projectenkaart.

Gasloos met een warmtenet

De aanleg van een warmtenet kan een oplossing zijn om woningen van het gas af te halen. In 2019 hebben wij met zowel Tata Steel als met de huisvuilverbrander, HVC, in samenwerking

met collega corporaties de mogelijkheden verkend. Belangrijke voorwaarde voor ons is dat de energielasten voor onze bewoners niet mogen stijgen. Begin 2020 heeft Tata Steel helaas laten weten geen warmte te kunnen leveren op een warmtenet. Gemeenten komen met een warmtevisie. Daar zullen we op aanhaken.

Sleutel 5: Prettige wijk

Prettig wonen; je thuis is zoveel meer dan een woning alleen en daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. In 2019 hebben wij € 878.000,00 geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk, circa € 103 per huurwoning.

Schoon, heel en veilig

In 2019 hebben wij onze complexbeheerders opgeleid tot sociaal buurtbeheerders, belangrijke ogen en de oren in de wijk. Zij richten zich op 'schoon, heel en veilig', zijn in de buurt het aanspreekpunt voor bewoners. Met de ambtenaren van de gemeenten is geregeld goed contact over vraagstukken in de openbare ruimte. Naast de sociaal buurtbeheerders is het team van adviseurs bewonerszaken actief in haar contacten met bewoners met problematisch woongedrag. In 2019 ontvingen wij 319 nieuwe overlastmeldingen. Een belangrijke, en groeiende, categorie bewoners die aandacht vragen zijn de zorgbehoevende ouderen. Wij hebben hiervoor goed overleg met onze sociale partners zoals het Noodteam,

Onze klantbelofte: Netwerkorganisatie in de wijk Oosterwijk waarin we aan de slag gaan met het opgestelde wijkplan.

Resultaat: In 2019 is de wijkwinkel geopend voor bewoners uit de buurt. Een samenwerking van gemeente, Pré Wonen, welzijnsorganisaties en Woonopmaat.

gemeente en begeleidende instanties. In 2020 starten we het project buurtbemiddeling in Beverwijk. En kan een bewoner echt niet meer in een 'normale' woonomgeving wonen, hebben we het project Skaeve Huse waar we in 2019 mee gestart zijn.



Woonopmaat Doet!-Dag

Zichtbaar en nabij was Woonopmaat zeker tijdens de jaarlijkse *Woonopmaat-Doet! Dag*. Op 10 verschillende locaties in onze gemeenten hebben wij deze dag met 60 medewerkers ongeveer 3.000 bewoners gesproken! We hebben wensen van bewoners opgehaald, bewonerscommissieleden onthaald en beloofd voor hun werk en kerstpakketten uitgereikt. Een groot succes!

Sleutel 6: Samen

Een fijn thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. We hebben onze bewoners en samenwerkingspartners daar hard bij nodig. We gaan voor maximale bewonersbetrokkenheid: samen optrekken, meedoen en meebeslissen bij beleidskeuzes en activiteiten.

Meer betrokkenheid bij keuzes van Woonopmaat

In 2019 hebben wij actief en intensiever opgetrokken met Huurdersplatform om de betrokkenheid van bewoners te vergroten. Dit gaat veel verder dan het verplichte overleg volgens de wet Overleg Huurder Verhuurder. In 2019 zijn er vijf bestuurlijke overleggen geweest waar onder meer gesproken werd over het Koersplan en Ondernemingsplan, de begroting en de jaardocumenten. Het Huurdersplatform is in 2019 advies gevraagd over de jaarlijkse huuraanpassing, het Koersplan en het Ondernemingsplan en het Activiteitenplan met begroting 2020.

Het Huurdersplatform heeft zich in 2019, met betrokkenheid van de Woonbond en Woonopmaat, verder geprofessionaliseerd. Zij houden wekelijks spreekuur voor de leden en er zijn huurders uitgenodigd om meer te doen met het Huurdersplatform. Een overweldigend succes; ongeveer 35 enthousiaste bewoners meldden zich. Het resultaat is drie nieuwe bestuursleden voor het Huurdersplatform, een aantal nieuwe bewonerscommissies en de oprichting van een Huurdersadviesgroep die het Huurdersplatform ondersteunt. Eind 2019 hebben we, naast 108 actieve huurders in ruim 50 bewonerscommissies, wijkinformatiebijeenkomsten en klankbordgroepen bij vastgoedprojecten. Daarnaast hebben we 36 Verenigingen van Eigenaren waar we zowel met huurders als eigenaren in gesprek zijn.

Onze klantbelofte: Het klantenpanel dat wij samen met het Huurdersplatform lanceren

Resultaat: Een digitaal klantenpanel van ruim 250 huurders.

Onze klantbelofte: portiek-, lift en luisterpanels organiseren

Resultaat: We hebben seniorenpanels georganiseerd en zijn met kramen de wijken in getrokken en met bewoners in gesprek gegaan.

Onze klantbelofte: de nieuwe woonproducten en diensten die senioren samen met ons ontwikkelen

Resultaat: Bewoners ontwikkelden samen met Woonopmaat een doorstroomregeling voor senioren.

Samen met maatschappelijke partners en belanghouders

De huidige vraagstukken vragen om keuzes die we niet alleen maar vooral samen willen maken. Hetzelfde geldt voor het uitwerken van vraagstukken. Naast het reguliere overleg met onze belanghouders maakten we ook in 2019 de jaarlijkse set prestatieafspraken met de gemeenten, collega corporaties en Huurdersvertegenwoordiging. We hebben daarnaast onze inbreng gegeven voor de nieuwe Woonvisie van de gemeente Heemskerk en Beverwijk.

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben een gezamenlijke woonvisie en maken gezamenlijk prestatieafspraken met Woonopmaat en Pré Wonen. Over de inhoud en de voortgang wordt gemeenschappelijk overleg gevoerd. Het ambtelijk overleg bereidt het bestuurlijke overleg voor.

Overleg	Aantal keer in 2019	Deelnemers
---------	---------------------	------------

Ambtelijk overleg prestatieafspraken	8 keer	Betrokken ambtenaren gemeenten, medewerkers corporaties en huurdersorganisaties
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	2 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeenten, bestuurders en medewerkers corporaties en huurdersorganisaties.

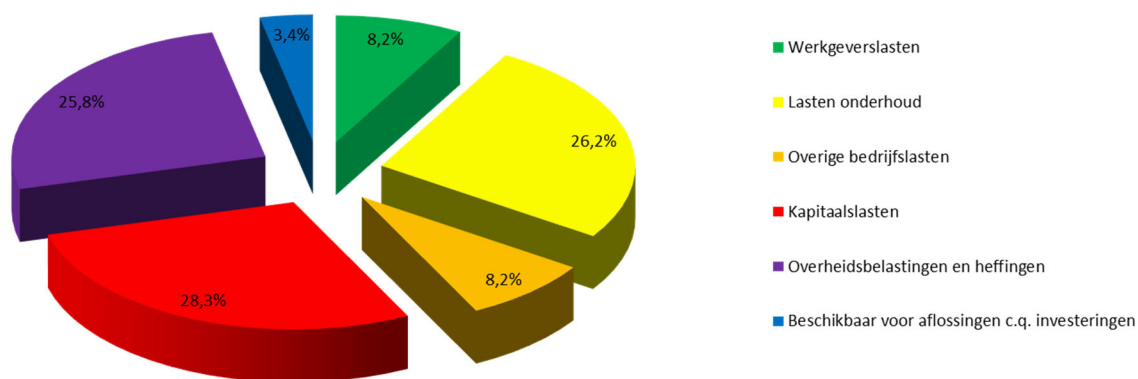
Naast het overleg over de prestatieafspraken vindt er om de 6 weken een bestuurlijk overleg plaats tussen Woonopmaat en de wethouders met de portefeuille Wonen & Zorg en Ruimtelijke ordening van ieder gemeente afzonderlijk. Gemiddeld zijn dit acht overleggen per jaar per gemeente. Vier van deze overleggen worden ambtelijk voorbereid. De overige vier formele overleggen zijn informeel van aard.

Een belangrijk verschil tussen beide gemeenten is de nieuwbouwopgave: In de komende 5 jaar is in Heemskerk meer nieuwbouw van sociale huurwoningen voorzien dan in de gemeente Beverwijk. Twee derde van ons bezit staat in de gemeente Heemskerk. Een derde in de gemeente Beverwijk. Dat maakt dat wij een eind 2019 met de gemeente Heemskerk een apart overleg hebben gehad om te spreken over bouwlocaties. Gemeenschappelijk doel is immers de woningnood in de IJmond aanpakken.

In 2019 zetten we vooral in op co-creëren. Een mooi voorbeeld is de wijkwinkel in Oosterwijk die in 2019 is geopend en waar we samen werken met Pré Wonen, huurdersorganisaties, gemeente en welzijnsorganisaties. Ook in onze in 2019 gelanceerde digitale nieuwsbrief voor samenwerkingspartners en relaties staat samenwerking centraal. Elke uitgave beschrijven wij de mooie samenwerkingen met maatschappelijke partners. De woningnood in IJmond was in 2019 aanleiding voor de organisatie van een Woonopmaat-netwerkcafé over dit thema. We hebben daarmee begin 2020 de urgentie van de woningnood benoemd en hoger op de gemeenschappelijke agenda gezet!

Sleutel 7: Huis op orde

Alleen als we zelf de boel op orde hebben, kunnen we bewoners een fijn thuis bieden. Op orde betekent voor ons twee dingen: het geld goed beheren zodat we goede woningen kunnen bieden en een flexibele, wendbare organisatie met gastvrije medewerkers. Hoofdstuk 6 'Financiële informatie en continuïteit' gaat in op de manier waarop wij ons geld beheren. We sturen op een sluitende reguliere exploitatie en hebben dit ook in 2019 gerealiseerd. Grafisch ziet het er zo uit.



Onze klantbelofte: Een sluitende exploitatie

Resultaat: We hebben niet meer uitgegeven dat we aan inkomsten hebben ontvangen.

Onze klantbelofte: goed onderhoud aan woningen door 24% van de huurinkomsten in te zetten voor onderhoud.

Resultaat: We hebben 26,2% van de huurinkomsten (€ 15,5 miljoen) ingezet voor onderhoud en 78% van het geplande planmatig onderhoud uitgevoerd.

We hebben meer uitgegeven aan onderhoud van onze woningen. Vooral door het vrijkomen van woningen na een lange bewoningsduur waren de uitgaven aan mutatieonderhoud beduidend hoger. Van het geplande planmatig onderhoud is minder uitgegeven dan gepland. Dat komt voor een belangrijk deel door lagere inkoop of omdat werkzaamheden zijn uitgesteld dan wel niet nodig waren. Het spreekt voor zich dat alleen sprake is van uitstel wanneer dat technisch verantwoord is en is afgestemd (intern en extern).

Trotse medewerkers, fijn werkklimaat, goede faciliteiten en stimulering persoonlijke ontwikkeling

Woonopmaat verricht met 78 medewerker (65,0 fte) veel werk. Dat deden we al en dat blijven we doen. Ondertussen gaan we de bewoners meer en meer gastvrij bedienen. Dit, in combinatie met alles wat de we de komende jaren gaan doen, vraagt veel van de medewerkers. We creëren een fijn werkklimaat en kiezen er bewust voor medewerkers te faciliteren en te stimuleren van de persoonlijke ontwikkeling. In 2019 hebben dan ook alle medewerkers trainingen en opleidingen gevolgd. Zowel functiegerichte scholing als groepsgewijze trainingen zoals de Givability training waarbij het gastheerschap van onze medewerkers de aandacht kreeg en we tegelijk onze kernwaarden laadden.

Gastvrije leiderschapsstijl

Bij een gastvrije organisatie hoort ook een leiderschapsstijl die gastvrij is. Hierin is samenwerking belangrijker dan autoriteit. Leidinggevendens volgen sinds 2019 samen een leiderschapsprogramma 'leidinggeven aan een veranderende organisatie' om de gewenste leiderschapsstijl te hanteren. Bij de gastvrije leiderschapsstijl hoort ook het voeren van toekomst- en ontwikkelgesprekken met medewerkers en in geval van ziekteverzuim (kortdurend 2,3% in 2019) is er vanzelfsprekend de persoonlijke aandacht.

Als communicatieve wooncorporatie leggen we verantwoording af

Woonopmaat groeit naar een communicatieve wooncorporatie die tussen haar bewoners en belanghouders staat. Dat betekent dat communicatie niet een aparte functie is maar van iedereen. Bij Corporate Communicatie gaat het om onze belanghouders. Het doel is om het vertrouwen van de belanghouders en de lokale samenleving in Woonopmaat te versterken en transparant te zijn over wat we doen. We hebben in 2019 actief opvolging gegeven aan de, door belanghouders bij de visitatie 2018 aangereikte, verbeteracties op dit vlak. De inbreng en betrokkenheid van maatschappelijke organisaties bij ons werk is toegenomen.

Met de gemeenten en het Huurdersplatform is de samenwerking open, plezierig en constructief. Met de welzijns- en zorgorganisaties is er een groeiende afstemming en worden verdere mogelijkheden verkend.

3. CORPORATE GOVERNANCE

Om ervoor te zorgen dat dat Woonopmaat goed wordt geleid zijn wetgeving, regels en codes voor woningcorporaties gemaakt. Dit vormt samen onze Corporate Governance.

Woonopmaat is een stichting en kent een Raad van Commissarissen met vijf leden en een eenhoofdig bestuur, de directeur bestuurder.

Onze belofte: Onderschrijven Governance Code Woningcorporaties en uitvoeren spelregels Woningwet

Resultaat: De Governance Code leven wij na en de organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak; zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar wonen.

Woonopmaat heeft eind 2019 de volgende organisatiestructuur:



Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder, de directeur-bestuurder. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via de toezichtsrapportage die per tertiaal wordt opgesteld, verantwoording af aan de RvC. De bestuurder is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De bestuurder rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden, via de toezichtsrapportage, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Om de Governance aangelegenheden te bewaken is in 2019 een kalender opgesteld. Hierin zijn alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, statuten en reglementen opgenomen.

Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. De controller adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team en de RvC. De controller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomangement). De controller toetst in dat kader ook de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de controller verwacht dat de controller gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die er toe doen.

Management

Woonopmaat heeft een Management Team welke wekelijks bijeenkomt en heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit. Het Management Team bestaat uit drie managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financieel-, Informatie- en Middelenbeheer.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad had in 2019 te maken met een wisseling van Voorzitter. Karin de Wit trad af wegens uitdiensttreding en Richard Scholten heeft het voorzitterschap ter hand genomen. Alle afdelingen zijn vertegenwoordigd in de Ondernemingsraad. De samenstelling is eind 2019 als volgt:

Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Richard Scholten	Voorzitter	01-04-2018	01-04-2022
John van Balen	Secretaris	01-05-2010	01-05-2022
Chantal Spiekerman	Lid	01-05-2016	01-05-2020
Renate Gabel	Lid	01-05-2019	01-05-2023
Nicole Tromp	Lid	01-12-2019	01-12-2023

In 2019 heeft de OR drie keer vergaderd met de directeur bestuurder. Op de agenda stonden onder andere het Koersplan, de organisatieontwikkeling en de HR Visie centraal. Er is positief advies gegeven over de HR visie, het ziekteverzuimbeleid, en de functieprofielen voor de specialist Wonen en de bestuurssecretaris. Het Ondernemingsplan, het Activiteitenplan 2020 en de toezichtsrapporthages stonden ter bespreking op de agenda.

Governance Code

Woonopmaat onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving.

De Governance Code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woonopmaat. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Geschillenadviescommissie

Woonopmaat heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie om te adviseren over de klachten die aan de bestuurder zijn voorgelegd. De bevoegdheden en werkwijze staan in het reglement dat op de website staat. De samenstelling van de commissie is eind 2019 als volgt.

Naam	Functie	Benoemd tot en met
Tibart Karkens	Voorzitter, onafhankelijk	30 juni 2021
Albert Kramer	Lid, voordracht Woonopmaat	30 juni 2021
Lars Witkamp	Lid, voordracht Huurdersplatform	30 juni 2021

De geschillencommissie heeft in 2019 twee klachten ontvangen. Een klacht is begin 2020 met een hoorzitting op locatie voorzien van een advies welke de bestuurder heeft overgenomen. Het betrof een klacht over het niet vervangen van een deur. De klager is niet in gelijk gesteld. De tweede klacht betrof een vochtige berging. Daar de klacht nog onderhanden was bij de organisatie is de klager bericht dat de klacht niet in behandeling werd genomen.

Verbindingen

Woonopmaat heeft een tweetal verbindingen in de tweede fase herstructurering in Heemskerk, te weten WOONopMAAT B.V. (100%) en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. (50%). Daarnaast heeft Woonopmaat nog een verbinding ten behoeve van een Warmte koude opslag in de Kerkweg, ENERGIEopMAAT B.V. (100%). Aan deze verbindingen zijn in 2019 geen gelden verstrekt. Hieronder valt ook een CV tweede Fase Heemskerk. Hier is een indirect verband van 50%.

Onze belofte: Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

Resultaat: De jaarresultaten 2019, de aanbevelingen van de visitatie 2018 en de Governance inspectie 2019 bespreken wij met onze belanghouders en plaatsen wij op onze website.

Maatschappelijke verantwoording

Visitatie

In 2018 hebben wij ons laten visiteren door een externe partij. We herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghouders en pakken deze voortvarend op. Jaarlijks monitoren wij de voortgang van de aanbevelingen en informeren de RvC hierover. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op de website.

Oordeelsbrieven Aw en WSW

In november 2019 is een oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018 ontvangen van de Aw. De beoordeling was positief en er zijn geen aanvullende vragen of opmerkingen geplaatst. Het WSW heeft medio 2019 de bedrijfsrisico's van Woonopmaat beoordeeld. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van 24 kwalitatieve business risk vragen. Het risicoprofiel van Woonopmaat wordt als laag gekwalificeerd (zie ook hoofdstuk 4 Risicomanagement). Het WSW benoemt de goede financiële uitgangsposities. De lening portefeuille kenmerkt zich door een mooie spreiding, aldus het WSW.

Aedes benchmark

Woonopmaat doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. Woonopmaat heeft zich wederom als koploper gekwalificeerd (zie www.aedes.nl). In onderstaande tabel zijn de scores in een perspectief geplaatst.

Onderwerp	Woonopmaat	Sector gemiddelde
Huurdersoordeel nieuwe huurders	8,7	7,7
Huurdersoordeel reparatieverzoek	9,0	7,6
Vertrokken huurders	8,3	7,5
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe)	€ 587	€ 785

Interne controle

Een belangrijk onderdeel van Governance is de interne controle. Het toezichtsbeleid staat op onze website. We onderscheiden in 2019 drie informatiestromen.

1. Woonopmaat-meter wordt maandelijks bijgewerkt en voorziet in informatie op operationeel en tactisch niveau.
2. Managementrapportage wordt per tertiaal opgesteld en voorziet in informatie op tactisch en strategisch niveau. De rapportage is opgesteld met als doel 'waar staan we?' en is gericht op de PDCA cyclus.
3. Toezichtsrapportage wordt per tertiaal opgesteld op strategisch niveau en wordt door de RvC vastgesteld en nadien met de OR en het Huurdersplatform besproken.

De controle rondom projecten is belangrijk, zeker gezien het kwaliteitsprogramma dat we voor de vastgoedvoorraad hebben vastgesteld. Projecten zijn eind 2019 inzichtelijker en de kasstromen in de projecten zijn in het primaire systeem opgenomen. De beheersing van de budgetten en de plannings in snel veranderende marktomstandigheden (prijsstijgingen, schaarste, extra voorschriften, vergunningenproblematiek) blijft een uitdaging.

In 2019 heeft Control meerdere audits uitgevoerd waarbij de toepassing van vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld:

- De toewijzingen (verhuringen van woningen)
Er zijn geen onjuiste toewijzingen geconstateerd. Het toewijzingsproces is aangescherpt om de foutmarge zo klein mogelijk te houden.
- De transacties van vastgoed
Er zijn geen leveringen vlak na transactie met Woonopmaat geconstateerd.

Eind 2019 is de evaluatie van het investeringsstatuut (2017) ter hand genomen. Deze wordt, net als het aanbestedingsproces, in 2020 herijkt en aansluitend worden beide processen beoordeeld.

4. RISICOMANAGEMENT

Onze belofte: Wij beheersen de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Resultaat: De beoordeling van het Aw en WSW geeft aan dat wij een laag risicoprofiel hebben. In 2019 hebben wij de strategische risico's, vastgesteld in 2018, gemonitord en is aan de hand van het ondernemingsplan 2019-2023 een risicokaart opgesteld.

Risicomangement, een terugblik op 2019

We vinden het belangrijk om de risico's die onze doelstellingen bedreigen inzichtelijk te hebben. De belangrijkste strategische risico's voor onze activiteiten zijn in kaart gebracht. Periodiek worden deze strategische risico's opnieuw beoordeeld. De genoemde strategische risico's zijn nog steeds aan de orde en zijn aangevuld met risico's die te maken hebben met de externe ontwikkelingen en van invloed zijn op het realiseren van onze strategische doelen. Daarnaast is de coronacrisis, tijdens het schrijven van het jaarverslag als risico erkent. De impact wordt beschreven en nemen we mee bij de jaarrekening.

Risicokaart in aansluiting op het Koersplan

In 2019 is ons Koersplan vastgesteld en in een Ondernemingsplan uitgewerkt naar concrete activiteiten. Vanuit dit Ondernemingsplan is een start gemaakt met het opstellen van een risicokaart waarin de belangrijkste operationele risico's staan en hoe deze gemonitord worden. De risicokaart is een vast onderdeel van de tertiaalrapportage zodat tijdig bijgestuurd wordt als genoemde risico's onvoldoende beheerst worden. Risicomangement staat daarmee steeds prominenter op de agenda. Behalve de verdere bewustwording bij het uitvoerend personeel voert de controller gesprekken met de managers om te toetsen in hoeverre zij de strategische risico's die hen zijn toegewezen beheersen, in welke richting het risico zich beweegt ten gevolge van de maatregelen die zijn getroffen en of zij nieuwe risico's zien. Minimaal één maal per jaar bespreken we met het management de strategische risico's. Doel is herijking c.q. actualisatie van de risico's. De uitkomst wordt gedeeld met de Raad van Commissarissen.

In control zijn

Woonopmaat wil toewerken naar een 'in control statement' voor de organisatie, gebaseerd op statements van afdelingen. Hiertoe worden de processen door de eigenaren opnieuw beschouwd en waar nodig herschreven. Een terugkerende opmerking in de management-letter van de accountant was dat er geen aanwijzingen zijn dat Woonopmaat niet in control is, maar dat meer moet worden beschreven om dat ook objectief vast te kunnen stellen. In 2020 beoordeelt de controller in hoeverre de beschrijvingen de primaire processen dekken en of de proceseigenaren in control zijn.

Bevordering risicobewustzijn medewerkers

In 2019 is de eerste aanzet gedaan om risicobewustzijn bij de uitvoerende medewerkers te vergroten. Medewerkers hebben via workshops verschillende risico's aangedragen. De aangedragen risico's zijn besproken en beoordeeld op kans en impact. De gegroeide risicobewustzijn is goed zichtbaar bij besluitvorming over projecten. Hier wordt aan de voorkant goed nagedacht over de risico's bij de projecten. In 2020 werken we dit verder uit

zodat op strategisch, tactisch en uitvoerend niveau de belangrijkste risico's en getroffen maatregelen in beeld zijn.

Soft Controls

Woonopmaat heeft veel aandacht voor de soft controls. Hierbij gaat het om maatregelen die erop gericht zijn om gewenst, integer gedrag te bevorderen.

De eerste stappen zijn gezet om leidinggevendend zich te laten ontwikkelen naar het leiderschapstijl die past bij het nieuwe Woonopmaat zoals dat in het Koersplan staat. Iedere leidinggevende is zich bewust van zijn voorbeeldrol voor de rest van de organisatie. Daarnaast is in 2019 een dilemma-training ten aanzien het thema integriteit georganiseerd.

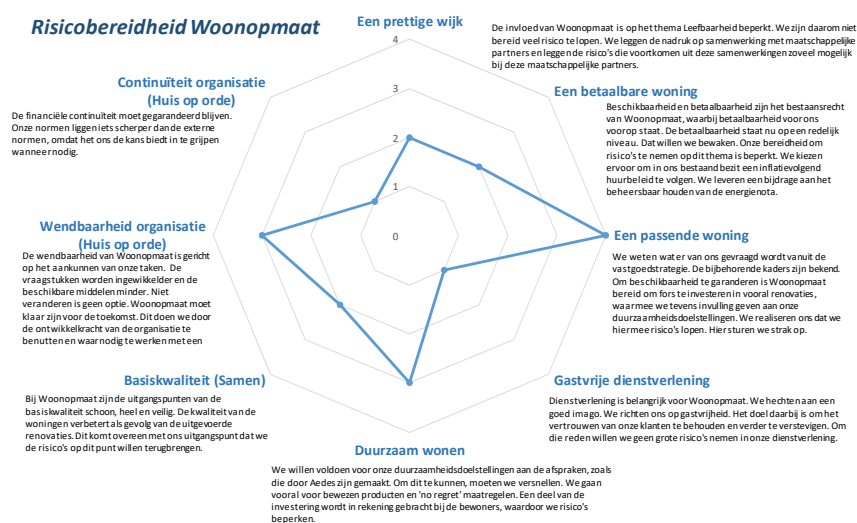
Risicobereidheid, waartoe zijn wij bereid?

Wij zijn van oudsher een risicomijdende corporatie. Dat zijn wij nog steeds als het de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW aangaat. Wij willen zo min mogelijk risico lopen op de belangrijkste vereisten die deze organisaties stellen aan ons. In 2019 is het oordeel van het WSW dat ons risicoprofiel als laag wordt beoordeeld.

Er is tevens een lage risicobereidheid als het om het voldoen aan wet- en regelgeving gaat. In 2019 is een start gemaakt met het inventariseren van de wet- en regelgeving waar wij ons aan moeten houden. Er zijn eigenaren benoemd die ervoor moeten zorgen dat de wet- en regelgeving beheerst wordt. In 2020 verricht de controller een onderzoek naar de mate waarin de eigenaars in control zijn.

Wij hebben ten aanzien van ons vastgoed een grote transformatie- en duurzaamheidsopgave. Om deze tijdig en conform onze eisen gerealiseerd te krijgen, is het noodzakelijk om te experimenteren en te innoveren. De risicobereidheid bij deze projecten is daarom gedoseerd hoog. We blijven deze projecten gedegen monitoren en toetsen bij majeure wijzigingen middels scenarioanalyse het effect op de financiële continuïteit.

Onze risicobereidheid is hierna op basis van ons koersplan uitgewerkt.¹



¹ Toelichting: De risicobereidheid op de continuïteit van de organisatie is laag, scoort een 1.

Risico's, welke moeten wij beheersen?

Per 1 januari 2019 is het nieuwe beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van kracht geworden. In het nieuwe beoordelingskader vindt een basisbeoordeling plaats. Deze basisbeoordeling is bedoeld om een goede indruk te krijgen hoe Woonopmaat haar risico's beheerst. Afhankelijk van de bevindingen kan er een verdiepend onderzoek plaatsvinden. Dat was bij ons niet het geval.

De pijlers waar bij de basisbeoordeling op wordt gesteund zijn:

- Financiële positie
- Portefeuillestrategie
- Governance

Financiële positie

De basisbeoordeling wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). Dit zijn tevens de ratio's waar wij in belangrijke mate op sturen. Indien op enig moment een afwijking ontstaat moet elders een dekking voor die afwijking worden gevonden. Wij houden voor de belangrijkste indicatoren een beperkte marge aan. Meerjarenprognoses zorgen ervoor dat wij tijdig inzicht hebben in de ontwikkeling over de langere termijn. Ten minste éénmaal per jaar worden de projecten herijkt en opnieuw in de meerjarenprognose doorgerekend. Besluitdocumenten inzake projecten dienen allen aan te geven of het project past binnen hetgeen eerder is uitgelijnd. Majeure wijzigingen in de meerjarenplanning van projecten worden direct doorgerekend om het effect helder te hebben. Dat is in 2019 niet nodig geweest.

Portefeuillestrategie

In mei 2019 is het Masterplan opgeleverd. In het Masterplan wordt richting gegeven aan de wijze waarop Woonopmaat haar investeringsprogramma de komende jaren gaat realiseren. Het Masterplan is eind 2019 in lijn met het Ondernemingsplan gebracht en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het Masterplan vindt de tactische uitwerking van de portefeuillestrategie plaats. De transformatie- en duurzaamheidsopgave zijn twee belangrijke risico's voor Woonopmaat. De manier waarop Woonopmaat met deze opgaven omgaat is opgenomen in het Masterplan. In de uitvoering van het Masterplan is het risicobewustzijn vergroot. De besluitdocumenten van de projecten bevatten een gedegen risicoparagraaf waardoor de kwaliteit van de documenten en de besluitvorming is vergroot.

Het Aw/WSW onderscheidt vier operationele risicogebieden ten aanzien van de portefeuille:

- Investerings
- Verkoop
- Huur
- Onderhoud

Investerings

Investerings zijn nodig om in de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen blijven voldoen. In hoeverre zijn er voldoende kaders om de investerings te kunnen beoordelen? Zijn wij in staat goed te prognosticeren? Volgen de investerings het Masterplan? We proberen zoveel als mogelijk de investerings volgens dit plan te volgen maar ondervinden bij nieuwbouw

steeds meer belemmeringen door onder andere hogere bouwprijzen, stikstof (PAS) en PFAS. Hierdoor schuiven projecten naar achteren. We proberen gebruik te maken van 'het momentum' om andere projecten, voornamelijk renovatie- en duurzaamheidsprojecten, naar voren te halen. Hiermee willen we bereiken dat de spreiding van uitgaven gestand blijft waardoor we zicht houden op de goede ontwikkeling van de lening portefeuille. Indien er aanpassingen in de plannings zijn toetsen we deze aan het meerjarenplan en stellen vast of we blijven voldoen aan de vereisten die aan ons gesteld worden: een ICR van minimaal 1,4 en een LTV van maximaal 75%.

Verkoop

We wijzen per jaar een gering aantal woningen aan die naar verwachting verkocht worden. Op deze wijze rekenen wij ons niet rijk. Er is een risico dat de terugkoopwoningen massaal aangeboden worden. Derhalve is enkele jaren geleden besloten de terugkoopwoningen af te bouwen. Na terugkoop wordt een deel van de woningen voor het volle eigendom doorverkocht. Het andere deel van de terugkopen wordt weer in de verhuur genomen. Dit zorgt ervoor dat het risico gemitigeerd wordt. Er is een risico dat een ABC-levering plaatsvindt en wij daardoor niet de maximale inkomsten ontvangen. Om dit risico te mitigeren is de verkoop van de nog in het bezit zijnde 25%-delen voor een gereduceerde prijs aangepast. De korting is sterk verlaagd. Daarnaast wordt periodiek via het kadaster onderzocht of de woningen niet op zeer korte termijn zijn doorverkocht.

Huur

Huur is de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Het is daarom belangrijk de huur goed te prognosticeren. Wij zitten hierbij aan de veilige kant en maken geen gebruik van de maximaal mogelijke huur. We zorgen dat we compliant zijn aan de wet- en regelgeving zoals passend toewijzen.

We hebben één zorgaanbieder die verantwoordelijk is voor een redelijk percentage (ruim 6%) van onze huurinkomsten. Wij houden middels Graydon en persoonlijk contact zicht op de financiële continuïteit van deze organisatie. Jaarlijks laten wij een toets afnemen om deze te beoordelen.

De huur van het bedrijfsonroerend goed (BOG) is marginaal (0,1%). De huur van het maatschappelijk onroerend goed (MOG) is hoger (1,2%) maar is gediversifieerd. Veel van ons MOG vastgoed is al jarenlang aan dezelfde huurder verhuurd. Ook als alle huurders tegelijkertijd zouden opzeggen is de continuïteit van Woonopmaat gewaarborgd.

Onderhoud

De beheersing van het risico inzake onderhoud probeert te voorkomen dat door slecht onderhoudsbeleid niet het juiste onderhoud wordt uitgevoerd waardoor de kwaliteit van het bezit afneemt wat op termijn een verlaging van de operationele kasstroom en waardering kan betekenen.

Jaarlijks worden de complexen geschouwd en de meerjarenonderhoudsbegroting aangepast. Op het moment dat de kwaliteit toe- of afneemt vinden er aanpassingen op de planning plaats, zodanig dat de gemiddelde investeringen zo gelijk mogelijk blijven om te grote schommelingen in het aantrekken van leningen te voorkomen. Omdat we in 2020 op een

energie index van maximaal 1,4 willen zitten, worden er extra maatregelen getroffen om de woningkwaliteit te verhogen.

Een punt van aandacht is het mutatieonderhoud. Het juist prognosticeren van deze uitgaven blijkt lastig. Het proces wordt als bureaucratisch ervaren en er zijn veel schakels nodig om uiteindelijk tot een verwerkte opdracht te komen. In 2020 wordt onderzocht hoe we het mutatieproces LEAN kunnen maken om zodoende de uitgaven beter te beheersen.

Governance

De effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording worden bij het onderdeel Governance beoordeeld. Het gaat specifiek om:

- Governance
- Sturing en beheersing
 - o Organisatie
 - o Financieel

Governance

Governance bestaat uit een harde en een zachte kant. De hoofdlijnen zijn:

- Opzet besturing
- Opzet intern toezicht
- Werking Governance

In opzet zijn de competenties goed verdeeld en is er een heldere PDCA-cyclus. De zachte kant betreft cultuur en gedrag. De principes van de Governance Code en de integriteitscode 'zijn' niet alleen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen maar zijn breed in de organisatie onderwerp van gesprek.

Sturing en beheersing organisatie

- Risicomanagement

We hebben, zoals hiervoor aangegeven de strategische risico's beschreven en voorzien in reguliere herijking. We hebben tevens de risicobereidheid vastgesteld, de beheersingsmaatregelen bepaald en risico-eigenaren benoemd.

- Beheerkosten

We sturen reeds enkele jaren op een model dat aangeeft dat de reguliere exploitatie sluitend moet zijn. De beheerkosten zijn daar een onderdeel van. Negatieve wijzigingen op de beheerkosten dienen gedekt te zijn door een positieve wijziging. Dat wordt gemonitord middels de toezichtsrapportage. Met ingang van 2020 wordt dit een onderdeel van de tertiaalrapportage.

- Niet uit de balans blijkende verplichtingen
 - o Obligoverplichting WSW
Er is een verplichting in de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen opgenomen ten behoeve van het obligo van het WSW. Dit obligo kan worden opgevraagd indien het WSW aangesproken wordt.
 - o Verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan, aangaande (meestal) projecten die in het volgende of latere jaren zullen afwikkelen.

- Coronacrisis

In 2020 is de wereld getroffen door een pandemie. We hebben een impactanalyse gemaakt om de gevolgen voor ons te kunnen bepalen. Hieruit blijkt dat het financiële risico op korte termijn klein is. De gevolgen op lange termijn kunnen groot zijn. Dat is afhankelijk van een aantal interne en externe factoren die in het activiteitenplan 2021 doorgerekend gaan worden.

- Verbindingen

We hebben vier verbindingen, drie directe verbindingen en één indirecte. Drie van deze verbindingen worden op korte termijn (2021) opgeheven. Eén verbinding zal vooralsnog wordt doorgezet. Om de risico's te verkleinen wordt nagedacht deze verbinding in Woonopmaat op te nemen.

Sturing en beheersing financieel

Onder sturing en beheersing financieel vallen de risicogebieden die betrekking hebben op de financiële continuïteit:

- Waardering bezit

Een belangrijk onderdeel in de beoordeling is de marktwaarde en de beleidswaarde. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde worden in de jaarrekening uiteengezet. Van belang voor beide waarden is dat de basisgegevens op orde zijn. Wij zorgen voor een tijdige update van deze gegevens als onderdeel van de basisregistratie van de woningen. Er vindt door de controller een onafhankelijke beoordeling plaats van de basisgegevens alvorens de marktwaarde en beleidswaarde worden gegenereerd. Verschillen tussen het huidige boekjaar en het vorige boekjaar worden geanalyseerd. In 2019 waren drie belangrijke oorzaken voor de stijging, te weten de lagere disconto, de gewijzigde onderhoudsnorm en de stijging van de leegwaarde.

- Liquiditeitsrisico's

De financiële commissie komt vijf keer per jaar bijeen. De financiële commissie bestaat uit de adjunct directeur interne bedrijfsvoering, het hoofd financieel beheer en de controller. Zij beoordelen bij elke bijeenkomst onder meer de liquiditeitsprognose. In 2019 is een FLEX lening afgesloten waarbij we per maand kunnen besluiten om tot maximaal € 5.000.000 te lenen en weer af te lossen. Dit geeft ruimte zodat we niet te vroeg leningen aan hoeven te trekken en zodoende te veel rente betalen.

- Rente- en herfinancieringsrisico

Jaarlijks beoordelen wij het rente- en herfinancieringsrisico. In de financiële commissie worden de renteconversies en herfinancieringen besproken en waar mogelijk vervroegd geconverteerd of geherfinancierd.

Strategische en organisatorische risico's

Op de volgende pagina is een aantal belangrijke strategische en organisatorische risico's opgenomen. Ze zijn niet uitputtend en niet op volgorde van belangrijkheid gezet. De gevolgen van de coronacrisis kunnen zijn weerslag hebben op een aantal van onderstaande

risico's, zoals de transformatie-opgave en het niet meer sluitend zijn van de reguliere organisatie.

Risico	Maatregel	Resultaat
Corona zorgt voor druk op de reguliere exploitatie wegens onder meer lagere huuropbrengsten, de lagere mutatiegraad zorgt voor verdere oplopende wachttijden, projecten worden uitgesteld zodat de investeringsopgave niet wordt gehaald. De organisatie van Woonopmaat is niet in staat in te spelen op thuiswerken.	Er is een impactanalyse gemaakt waarin de risico's zijn uitgewerkt. We gaan o.a. contactloos verhuren, gebruik maken van het momentum door projecten waar de werkzaamheden alleen buiten plaatsvinden snel uit te voeren. We rekenen de effecten van de wijzigingen door in het activiteitenplan 2021. Er zijn meer inlogmogelijkheden. Er worden diverse werkzaamheden aangedragen om door anderen uitgevoerd te worden.	We verhuren contactloos. De wachttijden lopen niet verder op. De buitenaanpak van meerdere projecten is uitgevoerd. Er zijn voldoende mogelijkheden om thuis te werken en er zijn alternatieve werkzaamheden voorhanden.
Het niet meer sluitend zijn van de reguliere exploitatie door bijvoorbeeld onbeheersbaarheid van de uitgaven, waaronder de verhuurdersheffing.	Doorrekenen van diverse scenario's, waaronder een sterk stijgende verhuurdersheffing.	Inzicht bij welke scenario's de exploitatie nog sluitend is én wanneer er extra geacteerd moet worden.
Verder oplopende wachttijden voor een huurwoning als gevolg van herstructurering en onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden Hierdoor stopt de doorstroming in de hele verhuisketen.	Wisselwoningen, urgentie agenderen en netwerken c.q. intensivering van de relatie met gemeenten. Gezamenlijke inventarisatie van de bouw- en transformatiemogelijkheden. Woonfraude aanpak en stimulering woningruil.	Wachttijden lopen niet verder op. Betere afspraken in nieuwe prestatieafspraken en concrete bouwmogelijkheden.
Onvoldoende kwaliteit en capaciteit formatie waardoor doelstellingen organisatie niet gerealiseerd worden.	Inzicht in benodigde formatie middels Strategische Personeels Planning gekoppeld aan Koersplan. Leiderschapstraining management, gastvrijheidstraining gehele organisatie, aandacht voor persoonlijke ontwikkeling en toekomst medewerkers. Bij werving inzetten op deskundigheid en professionaliteit.	Kwalitatief goede medewerkers in dienst of beschikbaar. Primaire processen lopen goed door.
De transformatie opgave van Woonopmaat verandert continue als gevolg van demografische, economische en technologische ontwikkelingen.	Koersplan uitgewerkt in Ondernemingsplan en jaarlijkse aanscherping in Activiteitenplannen. Masterplan met planning transformatie vastgoed in 2019 aangescherpt.	Woonopmaat is op tijd voorgesorteerd, maakt heldere keuzes en is opgewassen tegen de nieuwe opgave als gevolg van ontwikkelingen.
Krimpemde beschikbaarheid van bouwlocaties zorgt ervoor dat uitbreidingen op het 'basis' scenario van de portefeuillestrategie niet realiseerbaar zijn.	Met de gemeenten in gesprek blijven en zorgen dat dit onderdeel van de Prestatieafspraken wordt. De organisatie maakt gebruik van het momentum om andere projecten uit te voeren.	De gemeentelijke meningsvorming is opgenomen in de woonvisie. Alternatieve projecten worden uitgevoerd.
Beschikbaarheid van mensen en middelen bij het realiseren van nieuwbouw- en renovatieprojecten.	Meer inzet op langdurige relaties met leveranciers (ketensamenwerking). Formuleren contractstrategie.	Ambitie van nieuwbouw en renovatie waar kunnen maken.
Externe partijen stapelen de duurzaamheidsambities inclusief PAS- en FPAS normen waar Woonopmaat aan moet voldoen.	Versnellen van activiteiten rondom duurzaamheid. Samenwerken met HVC en andere corporaties bij onderzoek mogelijkheden warmtenet. Experiment warmtepompen.	Woonopmaat heeft haar bezit eind 2020 gemiddeld op niveau label B (Energie Index 1,4 gebracht); is op tijd 'gasloos' en is eind 2050 CO2 neutraal.
De behoefte van klanten aan 24/7 dienstverlening, comfort en gemak is haast grenzeloos. Bij gelijkblijvende dienstverlening gaan we lagere klantwaardering scores.	Het actief in gesprek gaan met de klant om verwachtingen, behoeften en zorgen op te halen. Deze vertalen naar nieuwe producten en diensten. We stellen daartoe een Klantvisie op.	Gastvrije dienstverlening, waarbij er gewerkt wordt volgens heldere klantwaarden, is onderdeel van het primaire verhuurproces.
De realisatie van wijzigingen op de portefeuillestrategie volgens het 'basisscenario' leidt tot een grote investeringsopgave en het aantrekken van extra leningen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor de wijzigingen op dit basisscenario niet realiseerbaar blijken.	Via een risicokaart maken we inzichtelijk hoe wijzigingen van variabelen (rente, markt, wet- en regelgeving etc.) impact kunnen hebben op deze opgave. Deze impact wordt afgezet tegen de bandbreedte van de diverse risico's.	Risicokaart is beschikbaar vanaf het laatste tertiaal van 2019.
Leefbaarheid in wijken komt onder druk door instroom van instellingsverlaters en passendheidseisen bij toewijzing.	Wij gebruiken de ruimte bij toewijzing waarbij ook hogere inkomens de wijk instromen. We maken afspraken met instellingen over de begeleiding en opvang van instellingsverlaters. Realisatie Skaeve Huse. Met andere maatschappelijke organisatie initiatieven in wijk ontplooiën.	Leefbaarheid scoort in Beverwijk en Heemskerk goed en is beheersbaar.
De continuïteit van de informatievoorziening wordt door interne en externe factoren niet meer gewaarborgd waardoor informatie niet meer beschikbaar is.	Er is zowel hardware- als softwarematige afscherming ten behoeve van beveiliging. Collega's zijn geïnstrueerd. Regelmatig worden testen uitgevoerd, zoals op phishing.	De informatie is op elk gewenst moment toegankelijk, alleen voor de gebruiker waar deze informatie voor bestemd is.
We weten niet welke wet- en regelgeving geldt waardoor we niet compliant zijn. De onzekerheid omtrent wijzigingen in de wet- en regelgeving zorgt voor veel druk op de werkorganisatie.	Er is een werkgroep Compliance. Wet- en regelgeving is toegewezen aan de verantwoordelijke managers. Periodiek wordt beoordeeld in hoeverre de wet- en regelgeving wordt beheerst.	We weten welke wet- en regelgeving voor Woonopmaat van toepassing is en zijn compliant.

5. COMPLIANCE EN INTEGRITEIT

Onze belofte: Wij handelen verantwoord en voldoen aan wet- en regelgeving

Resultaat: De gedragscode staat op onze website. Wettelijke compliance is ingericht.

Bij compliance gaat het om verantwoord en transparant handelen. Het beheersen van de risico's en in control zijn. Compliance is gericht op het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die gelden. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Daarnaast gelden de normen en waarden die we bij Woonopmaat in een gedragscode hebben verwoord als basis voor het beoordelen van compliance. De gedragscode van Woonopmaat staat op onze website.

Woonopmaat onderscheidt de wettelijke- en de gedragscompliance. Bij de wettelijke compliance gaat het over het voldoen aan de wet- en regelgeving. Bij gedragscompliance gaat het om het handelen in overeenstemming met de afspraken die we hebben gemaakt in de gedragscode. Dit wordt bij ons gevat onder het thema integriteit.

Compliance

De wettelijke compliance is een zaak van Woonopmaat als geheel. In 2019 is de organisatie rondom compliance ingericht. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de wet- en regelgeving. De RvC ziet er op toe dat de organisatie compliance is, indien nodig kan de controller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Managers zijn primair verantwoordelijk voor de toepassing hiervan. Ter ondersteuning van de managers is in 2019 een werkgroep compliance opgericht. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht opgesteld met relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. In het kader van de OOB ondersteunt de werkgroep de managers in 2020 met een statement waarbij ze aangeven op verschillende processen in control te zijn.

Integriteit

De Aw heeft in haar Governance inspectie van 2019 opgemerkt dat het thema de afgelopen jaren onderbelicht is geweest. In 2019 hebben wij dan ook het thema integriteit actief op de agenda gezet. In het voorjaar hebben we een dilemmatraining met alle leidinggevendenden georganiseerd en vanaf zomer 2019 zijn we gestart om het onderwerp breder in de organisatie te bespreken. In 2020 wordt dit geïntensiveerd met dilemmakaarten en polls op intranet waarmee onderwerpen ter sprake komen en de meningen van collega's over verschillende onderwerpen worden gepeild.

In 2019 zijn er geen meldingen geweest van fraude, het niet voldoen aan wet- regelgeving of integriteitsschendingen.

6. FINANCIËLE INFORMATIE EN CONTINUÏTEIT

Onze belofte: Wij hebben een gezonde bedrijfsvoering en gaan voor rentmeesterschap. Dat doen we door het voeren van een actief financieel beleid.

Resultaat: In 2019 hebben wij een bewust financiële beleid gevoerd, wij gaan zorgvuldig om met het vermogen dat door onze huurders is opgebracht. Hierdoor zijn wij in staat onze maatschappelijke taak voor een langere termijn te vervullen (continuïteit)

In onze visie op vermogensinzet staat aan welke eisen de financiële kaders van Woonopmaat moeten voldoen. Woonopmaat voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

Vergelijk jaarresultaat met de Begroting 2019

Onze belofte: In de begroting 2019 hebben wij aangegeven dat het jaarresultaat € 22,2 miljoen positief is

Resultaat: Wij hebben een resultaat van € 164,5 miljoen positief.

Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 142,3 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten waarbij verreweg het grootste deel wordt bepaald door de waardering van het (sociaal) vastgoed.

Verschil jaarrekening versus begroting	In € miljoen
Huuropbrengsten	0,3
Verkopen	0,3
Lasten onderhoud	-1,4
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	0,1
Renteresultaat	0,3
Saldo operationeel resultaat	- 0,4
Maatschappelijke bestedingen	12,0
Waardering sociaal vastgoed	117,1
Waardering commercieel vastgoed	5,2
Vennootschapsbelasting	8,4
Saldo resultaat	142,3

Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- De huuropbrengsten zijn hoger door zowel een lagere derving als een hogere huurverhoging, waaronder harmonisatie bij mutatie, dan begroot;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door hogere verkoopopbrengsten per woning dan begroot. Dit geldt voor zowel de verkoop van huurwoningen als bij doorverkopen van teruggekochte woningen;

- De lasten van het onderhoud zijn voornamelijk hoger doordat we meer aan keuken, badkamer en toiletpakketten in de woningen hebben uitgegeven dan begroot. Een groot deel van deze uitgave heeft te maken met uitgaven als de huurder hierom verzoekt en dit verzoek conform de basisuitgangspunten, heel en veilig, van Woonopmaat terecht is. Daarnaast zijn in 2019 meer uitgaven gedaan aan reparatieonderhoud. Een deel hiervan hangt samen met het aanpassen van het afkoopbedrag;
- De overige bedrijfslasten zijn voornamelijk positief door een lagere verhuurdersheffing dan begroot;
- Het renteresultaat is vooral positief door de rentevergoeding op de in één keer betaalde rekening voor de vennootschapsbelasting;
- De maatschappelijke bestedingen zijn voornamelijk lager dan begroot door zowel uitstel van besluitvorming bij nieuwe projecten als door het opnieuw beoordelen van projecten waarop al besluitvorming had plaatsgevonden. Ook het handboek 2019 heeft een positief effect op de waardering;
- De waardering van het sociaal vastgoed is hoger door de uitwerking van het Handboek 2019 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- De waardering van het commercieel vastgoed is hoger dan begroot door de uitwerking van het Handboek 2019 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Het positieve resultaat voor de vennootschapsbelasting betreft vooral het herzien van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering. Voor de vastgoed in exploitatie is in 2019 opgenomen dat het waardeverschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat versus de fiscale waarde niet tot afwikkeling zal komen. We hebben in 2019 per saldo € 3,7 miljoen aan de Belastingdienst betaald.

Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard exploitatieperiode van 50 jaar door middel van huuropbrengsten kan worden terugverdiend. Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt dit effect deels opgevangen. De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten voor deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidige bezit. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd, dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting en bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);

- Saneringsheffing: bijvoorbeeld een bijdrage aan het tekort van Woningstichting Geertruidenberg;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

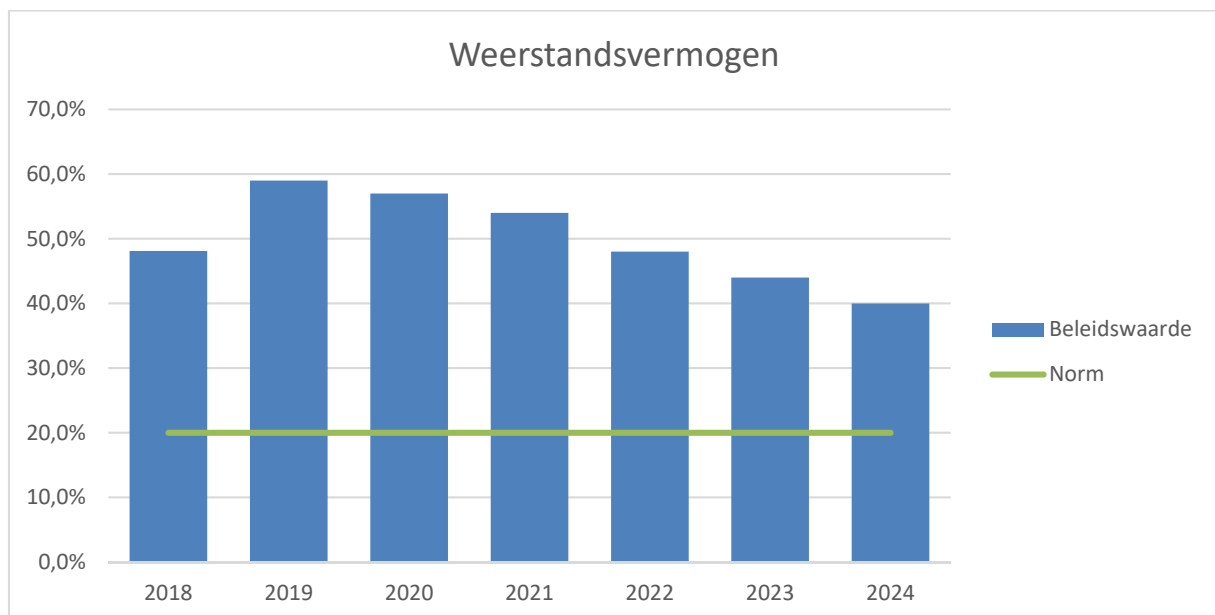
Onze belofte: Wij voldoen aan de normen van de Aw en het WSW.

Resultaat: We voldoen voor de solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio ruimschoots aan de normen.

Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. Woonopmaat hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen.



Op basis van bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat het weerstandsvermogen op basis van beleidswaarde de komende vijf jaar boven de norm van het WSW blijven.

Solvabiliteit op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen weer. We tonen de solvabiliteit op een tweetal wijzen, te weten op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde.

Solvabiliteit	2019	2018
Marktwaaarde	77%	72%
Beleidswaarde	59%	

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningenportefeuille met de marktwaaarde in verhuurde staat weer. Het WSW geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% mag zijn. Voor Woonopmaat is deze verhouding eind 2019 gelijk aan 18% (2018: 22%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,4 per eind 2019 (2018: 0,8).

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2019, bedraagt 18% over 2019 (2018: 17%).

Renterisicomanagement

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft Woonopmaat naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 16 juli 2019 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2019 tot en met 2021 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

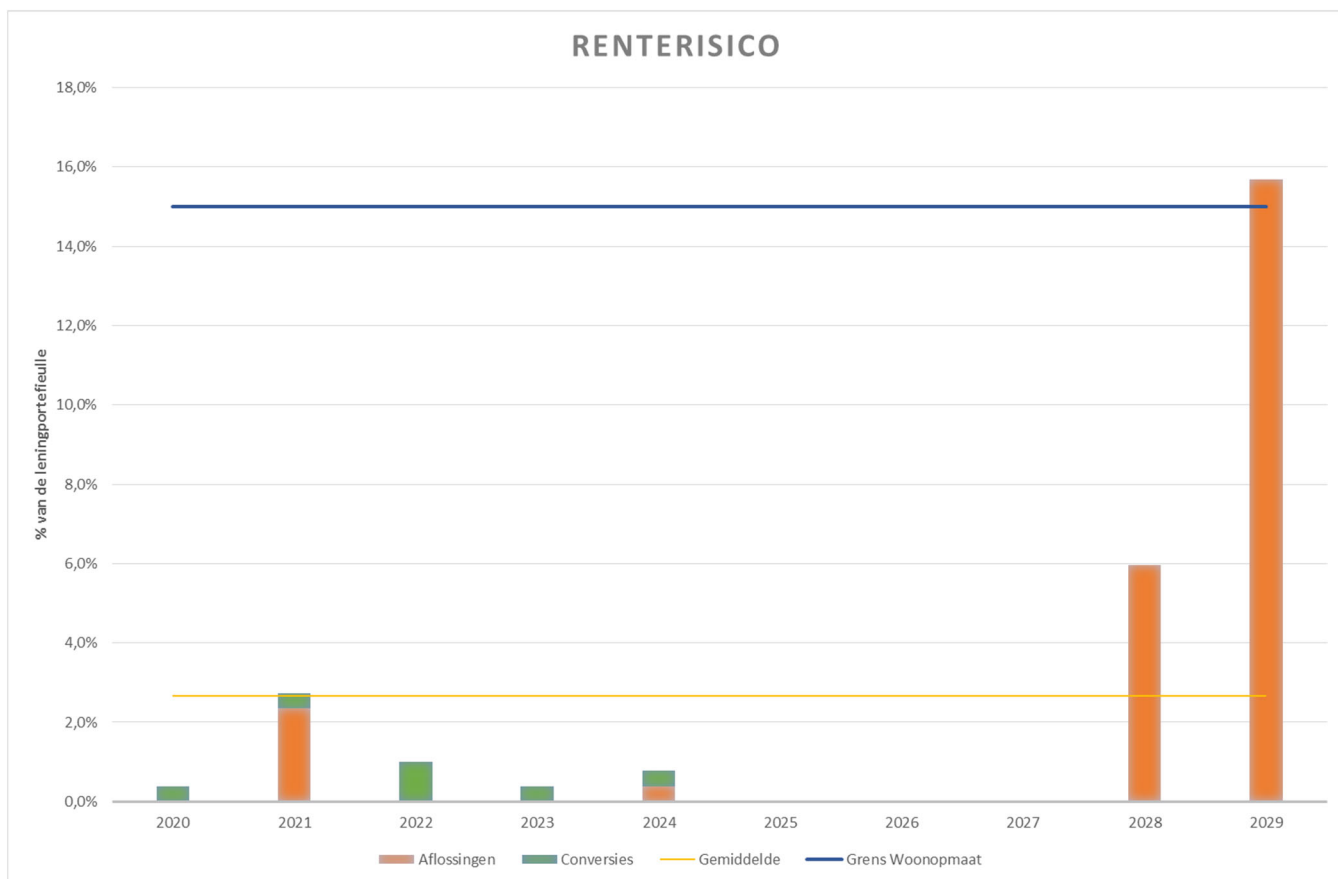
Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2019 gelijk aan € 237,0 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2019 gedaald ten opzichte van 2018. Eind 2019 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,1% (2018: 3,5%). De reden ligt in de conversie van een zevental leningen, ruim € 40 miljoen, en de aflossing ineens van één lening, € 10 miljoen.

De duration, gemiddelde looptijd in jaren, van de uitstaande leningen is eind 2019 gelijk aan 7,73 jaar (2018: 7,75).

Rentevervalkalender

Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. Door het aantrekken van nieuwe leningen mag in enig jaar nooit een renterisicovolume ontstaan dat meer bedraagt dan 15% van het schuldrestant van de totale leningenportefeuille. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2019.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 6 miljoen aan renteconversies en € 62 miljoen aan aflossingen ineens plaats. De meeste aflossingen vinden plaats in 2029. Het gaat dan om € 40 miljoen. Ten opzichte van de schuldpositie per 31 december 2019 zien we momenteel een resultaat die boven de 15 procent uitgaat. Wij monitoren de ontwikkeling en nemen, wanneer nodig, passende maatregelen.

Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. De norm van het WSW is 1,4. Over 2019 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,5 (2018: 2,2). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots boven de norm van het WSW blijven.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit beleend is. De norm van het WSW is 75%. Vanaf het verslagjaar 2018 is de beleidswaarde de referentie voor de LTV. Op basis van deze beleidswaarde is de LTV 32% (2018: 43%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

Marktwaarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft voor het verslagjaar 2019 gekozen voor de basisvariant met uitzondering van BOG, MOG en ZOG waar de full variant wordt toegepast. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2019 samengesteld op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te verlenen in de verschillende waarderingen is bij het kopje 'Marktwaarde versus beleidswaarde' een overzicht met de vermogensspecificatie van Woonopmaat per 31 december 2019 opgenomen.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonopmaat heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 142 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.297 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 12 procent.

De positieve waardeontwikkeling is voor een groot deel het gevolg van het aanpassen van het handboek 2019 versus het handboek 2018. Concreet gaat het hier om drie onderdelen, te weten het onderhoud, de discontovoet en indexaties. In het uitpondscenario is de norm van het onderhoud een stuk lager dan de norm van 2018. Bij Woonopmaat geeft het uitpondscenario grotendeels de hoogste marktwaarde en heeft de lagere onderhoudsnorm een positief effect op de marktwaarde van € 63 miljoen. De discontovoet is in 2019 wederom verlaagd. Over onze gehele bezit is de discontovoet met ongeveer 0,4 procent verlaagd. Deze verlaging geeft een hogere waarde van € 56 miljoen. De stijging van de indexaties worden positief door de leegwaardestijging en negatief door de prijswijzigingen beïnvloed. Per saldo stijgt de marktwaarde door deze beïnvloeding met € 19 miljoen. Verkopen en sloop in 2019 zorgen voor een verlaging van de marktwaarde met € 6 miljoen. Het opnieuw in de verhuur nemen van drie eenheden zorgde en de afgeronde renovatie van drie complexen zorgen voor een verhoging van de marktwaarde met € 4 miljoen. De overige € 6 miljoen aan verschillen zijn het gevolg van parameterveranderingen in het handboek 2019.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten

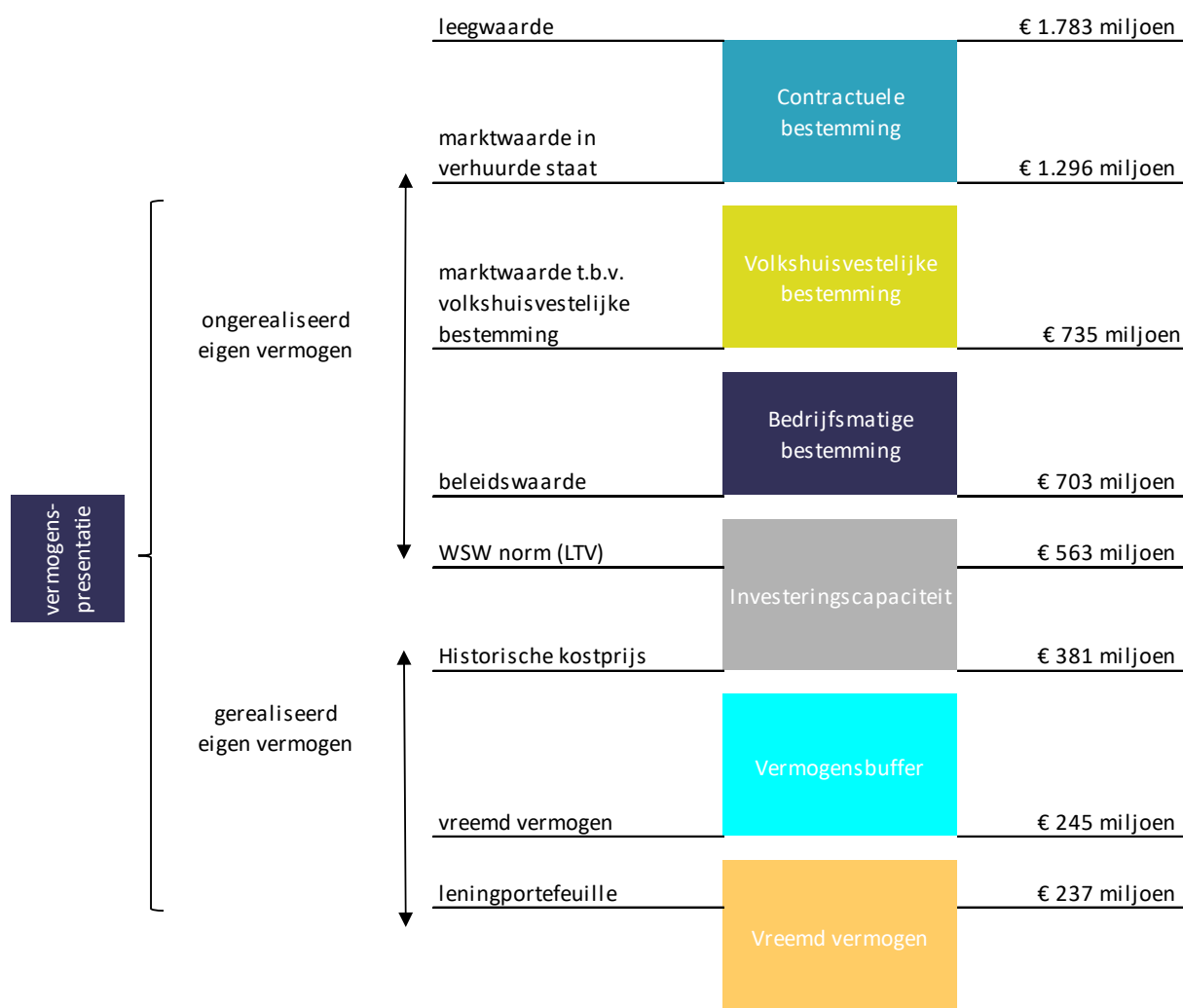
van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. 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 van Woonopmaat 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 marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde 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 marktwaarde 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.

Marktwaarde versus beleidswaarde

Ter vergelijking van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

per 31 december 2019



Het bestuur van Woonopmaat 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 € 593 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

<i>Vergelijking marktwaarde versus beleidswaarde Woonopmaat 2019</i>		<i>(in miljoenen €)</i>		
Marktwaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)			1.296	100%
Beschikbaarheid	Doorexploiteren	-244		-/- 19%
Marktwaarde in verhuurde staat (doorexploiteren)			1.052	81%
Betaalbaarheid	Streefhuren	-317		-/- 24%
Marktwaarde t.b.v. Volkshuisvestelijke bestemming			735	57%
Kwaliteit (Onderhoud)		-49		-/- 4%
Beheer (Beheerkosten)		17		+ 1%
Beleidswaarde			703	54%

Dit impliceert dat ruim 56% van het totale eigen vermogen, exclusief belastingeffect, niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. Veelal is het hoogste scenario uitponden. De marktwaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.296 miljoen. Om de vergelijkbaarheid met de beleidswaarde beter te maken, hebben we de marktwaarde teruggebracht naar de doorverhuurvariant. De marktwaarde daalt dan met € 244 miljoen (19%) en bedraagt dan € 1.052 miljoen. Een groot deel van ons bezit staat op uitponden als hoogste waarde.

Betaalbaarheid

Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuur is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarbij moet de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren, dit is gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Als we de markthuur in verhuurde staat terugbrengen van markthuren naar streefhuren dan daalt de waardering met € 317 miljoen (24 %). De marktwaarde in verhuurde staat, de volkshuisvestelijke bestemming, is dan nog € 735 miljoen.

Kwaliteit (onderhoud)

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. De onderhoudsuitgaven bij Woonopmaat beleid zijn € 49 miljoen (4%) hoger.

Beheer (beheerkosten)

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. De beheerkosten conform de beleidswaarde definitie zijn € 17 miljoen (1%) lager.

7. FINANCIËLE IMPACT CORONACRISIS

Woonopmaat heeft een impactanalyse gemaakt van de gevolgen van de coronacrisis voor de corporatie. Geconcludeerd wordt dat er effecten op de korte- en lange termijn zijn. Op de korte termijn gaat het om het stilvallen en anders organiseren van processen, op de langere termijn gaat het om de gevolgen van de economische en sociaal maatschappelijke aspecten die invloed hebben op ons werk. De omvang van de effecten, afgezet tegen de financiële positie, geven op dit moment geen aanleiding tot zorgen over de financiële continuïteit van de corporatie. De financiële impact op de korte termijn is te overzien. Voor de langere termijn moeten we scenario's maken, dit doen we bij het opstellen van het activiteitenplan 2021, of als de situatie daarom vraagt en voldoende duidelijk is, uiteraard eerder. In dit hoofdstuk staan de onderwerpen beschreven waarvan de ontwikkeling van de omzet en de rentabiliteit afhankelijk is.

Investerings

Woonopmaat heeft een forse opgave in de bestaande voorraad. In de meerjarenprognose zijn, gebaseerd op het masterplan voor de portefeuille, alle investeringen opgenomen. Vooralsnog worden bestaande projecten conform planning voorbereid. Waar, door de maatregelen van 1.5 meter afstand, geen binnen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd worden projecten met voornamelijk buitenwerkzaamheden naar voren gehaald. Op de lange termijn zullen projecten vertraagd worden. Bouwmaterialen worden nog geleverd maar dat kan eveneens zorgelijk worden. Op korte termijn is er nog geen financiële impact. Op de langere termijn is deze wel voorzien. Het gaat vooral om het element tijd, en dien ten gevolge ook geld.

Financiële continuïteit

Kasstromen / ICR

Door tegenvallende huurinkomsten als gevolg van minder mutaties en huurachterstanden zijn de kasstromen minder gunstig dan begroot. De ICR is over 2020, op basis van kasstromen begroot gelijk aan 2,7. De ondergrens is 1,4. De ICR kan zowel aan de inkomstenkant als de uitgavenkant beïnvloed worden. Het grootste risico is de inkomstenkant.

Als we naar 2020 kijken dan zien we vanuit de kasstromen aan de uitgavenkant zonder rente een uitgave van € 44 miljoen. De rente over 2020 is begroot op € 7,3 miljoen. De onderkant van de ICR is 1,4 oftewel € 10,2 miljoen. Als deze € 10,4 miljoen wordt opgeteld bij de uitgave van € 44 miljoen dan is er een minimale huuropbrengst nodig van € 54,4 miljoen. Ten opzichte van de begrote huuropbrengst is dit een derving van € 5,4 miljoen oftewel negen procent (De begrote huuropbrengst voor 2020 is gelijk aan € 59,8 miljoen.).

Beleidswaarde / LTV

De beleidswaarde kan dalen aan de hand van een hogere discontovoet of te wel de 'vergoeding' is een lagere vermenigvuldiging van de jaarhuur. In getallen is de beleidswaarde per 1 januari 2020 bijna € 703 miljoen. Tegenover deze beleidswaarde staat een leningenportefeuille van € 237 miljoen. De LTV is dan 34%. Wanneer we alle investeringen realiseren die gepland zijn hebben we eind 2020 een leningenportefeuille van € 262 miljoen. Conform onze normen mag deze portefeuille niet meer zijn dan 75% van de beleidswaarde.

De beleidswaarde zou dan € 349 miljoen moeten zijn, een daling van 50% ten opzichte van begin 2020. Die kans achten we niet reëel.

Renterisico

Door de onzekerheid op de markt kan de rentvoet gaan stijgen. Dat betekent hogere rentekosten / financieringskosten en bijbehorend renterisico.

Wat betreft de rente-conversies lopen we in 2020 risico over de lening van de variabele hoofdsom welke kan fluctueren tussen de € 1 miljoen en de € 5 miljoen.

Het renterisico over 2020 is te bepalen over de nog aan te trekken leningen en de renteconversies in 2020. We hebben per 30 april 2020 al een lening aangetrokken van € 10 miljoen (30 jaar lineair tegen 0,33%). Er is begroot dat we in 2020 nog maximaal € 22 miljoen aantrekken. Voor deze lening is een rentevergoeding van 2,35% opgenomen met een bijbehorende looptijd van 50 jaar. Als de rente één procent hoger is dan begroot dan is het eerste jaar de rente € 220.000 hoger dan begroot. Daar we altijd kiezen voor een aflossingsmodaliteit is het nadeel in het tweede jaar lager. (Het voordeel van jaarlijks aflossen is tevens een lagere rentevergoeding.)

Ten aanzien van rente-conversies geldt de ingerekende vergoeding van 2,35%. Indien nodig kan geschakeld worden naar een zo laag mogelijke variabele hoofdsom.

Personeelsbezetting

De formele formatie wijzigt door de coronacrisis niet. We voorzien wel een stijging van het ziekteverzuim gedurende de eerste crisismaanden en wellicht is inhuur van personeel nodig. Op korte termijn heeft dat geen financiële impact. In de begroting is voorzien in een beperkte inhuur.

8. VOORUITBLIK OP 2020

De eerste maanden zijn we voortvarend aan de slag gegaan met onze activiteiten en plannen voor 2020. Vanaf medio maart hebben we echter te maken met een andere werkelijkheid. Daar waar onze bewoners altijd makkelijk binnen konden lopen, is helaas onze voordeur sinds 16 maart dicht. Dat past zó niet bij een gastvrij Woonopmaat! Het jaar 2020 zal anders verlopen dan we ons een paar maanden geleden hadden bedacht.

Basisdienstverlening corona-veilig

Thuis, en deels op kantoor, doet iedereen, ook onze partners, hun best om alles normaal te laten verlopen in deze abnormale tijd. Voorop staat dat we geen enkel gezondheidsrisico nemen. We hebben onze verhuur- en onderhoudsprocessen aangepast. Onze basisdienstverlening, nagenoeg alle processen en reguliere werkzaamheden, lopen door. Uiteraard rekening houdend met de 1.5 meter norm. We voeren reparaties uit, verhuren corona-veilig, brengen zonnepanelen aan, verkopen woningen etc. Om risico's te vermijden hebben collega's die buiten werkzaam een geel hesje met een waarschuwingstekst voor de 1,5 meter.

Het moment gebruiken en kansen pakken

We spelen in op de nieuwe werkelijkheid door kansen te zien en het moment te gebruiken. Zo bellen we actief met onze (oudere) huurders om te vragen hoe het gaat en gaan we versneld aan de slag met de buitenisolatie van woningen met een F & G energielabel. We maken slim gebruik van een versnelde digitalisering en kijken wat dit betekent voor sommige processen.

Effect op de langere termijn

Wat het effect van de coronacrisis is op de langere termijn laat zich nu niet goed voorspellen. Wat is de invloed op de economie, de maatschappij, de demografie en wat wordt het nieuwe normaal? We voorzien voorsnog een andere samenleving met nog grotere volkshuisvestelijke opgaven en nieuwe uitdagingen. De druk op de woningmarkt neemt toe en de betaalbaarheid komt verder onder druk te staan. Onze vastgoedopgave was groot maar zal naar verwachting nog groter worden. Maar bovenal: veel van onze bewoners zijn kwetsbaar. Zij moeten grote veranderingen absorberen. Samenredzaamheid in wijken en complexen krijgt een heel nieuwe urgentie en lading. Juist voor hen wil Woonopmaat er onverminderd zijn.

Duurzaamheid onverkort hoog op de agenda

De coronacrisis maakt dat betaalbaarheid van het wonen en het energiezuinig maken van onze woningen nog urgenter wordt. Want met een energiezuinige woning hebben onze bewoners een lagere energierekening en dat scheelt in de woonlasten. Eind 2020 hebben we de toegezegde energie-index van 1,4 bereikt maar we willen meer. We gebruiken dit moment voor een versnelling in de aanpak van minder energiezuinige woningen en continueren het aanbieden van zonnepanelen aan onze huurders en Verenigingen van Eigenaren. De gemeenten Heemskerk en Beverwijk stellen dit jaar een warmtevisie op. Samen onderzoeken we mogelijkheden van een warmtenet om zo onze woningen versneld van het gas af te halen.

Nog meer aandacht voor wachttijden en voldoende woningen

Een gevolg van de coronacrisis is dat er minder huuropzeggingen zijn. Tegelijk neemt het aantal optiehouders –woningzoekenden die zich bij ons inschrijven- elke dag toe. Wilden we de wachttijd verminderen naar korter dan 30 maanden, vooralsnog neemt deze toe tot boven de 40 maanden! Nog meer dan voorheen zetten we ons in om de wachttijden terug te dringen. Aanvullende nieuwbouw, minder verkoop van sociale huurwoningen, woonfraude aanpakken en tijdelijke woningen realiseren. Allemaal maatregelen waar we nog actiever op inzetten en onze samenwerkingspartners, waaronder de gemeenten Heemskerk en Beverwijk, keihard bij nodig hebben. Woonopmaat pleit nadrukkelijk voor het vrijgeven van bouwlocaties in beide gemeenten en voor ‘omdenken’ in nieuwe woonoplossingen. We nemen het initiatief voor een taskforce ‘De Woningmakers’.

Nog meer samen en in verbinding met elkaar

Ondanks de huidige omstandigheden blijft Woonopmaat een maatschappelijke organisatie die zich steeds realiseert waarvoor en voor wie we er zijn. Wij willen onze huurders een fijn thuis bieden. Dat doen en kunnen we niet alleen. We hebben daar onze bewoners en samenwerkingspartners bij nodig. Naast de betrokkenheid van het Huurdersplatform, 50 bewonerscommissies en klankbordgroepen bij vastgoedprojecten werken we steeds meer samen in netwerken met onze Verenigingen van Eigenaren, andere maatschappelijke organisaties en de gemeente. Door de huidige crisis moeten we hier (tijdelijk) anders vorm aan geven en daar vinden we ons een weg in. Digitaal, virtueel, telefonisch of sporadisch (op afstand) persoonlijk. We zoeken verbinding en maken gebruik van de technologische mogelijkheden die we hebben. Hoe dit in 2020 tijdens en na de coronacrisis vorm krijgt? We groeien nu versneld naar een netwerkorganisatie. Het Woonopmaatnetwerkcafé, begin dit jaar, over de woningnood in IJmond was een succes. Deze lijn zetten we door met nieuwe initiatieven, die passen binnen de ‘1.5m samenleving’.

Tot slot

Op korte termijn verwachten we dat de financiële impact van de coronacrisis nog niet groot is. Woonopmaat heet immers een goede financiële positie en kan tegen een stootje. Wat de financiële impact op de langere termijn is, kunnen we pas later overzien.

We zullen flexibel en wendbaar moeten zijn, gebruik maken van de mogelijkheden die, bijvoorbeeld, de versnelde digitalisering ons nu biedt en waar nodig onze plannen en doelen bijstellen. Ik heb er alle vertrouwen in dat we dit aankunnen. In ons jaarplan 2021 besteden we daar extra aandacht aan.

Sjoerd Hooftman

Mei 2020

WOON

OP

MAAT



HIER BEN IK THUIS VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2019

Jaarverslag Raad van Commissarissen 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Samenvatting belangrijke issues in 2019	4
2. Visie en kaders bij toezicht en bestuur	5
3. Toezicht houden en klankborden.....	8
4. Werkgeversrol	10
5. Activiteiten van de RvC in 2019.....	12
6. Over de Raad van Commissarissen	14
7. Conclusie	18
8. Verklaring	19

VOORWOORD

Woonopmaat is een stichting met een eenhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met vijf leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat zoals staat beschreven in de Governance Code, de Woningwet/Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) en de eigen Toezichtvisie.

De statuten (vastgesteld 2018) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. De taken van beide gremia zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woonopmaat staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2019 invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor statuten en reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.

Mei 2020

1. SAMENVATTING BELANGRIJKE ISSUES IN 2019

In 2019 is, in vervolg op de 'houtschoolschets' en visies op belangrijke deelonderwerpen, het Koersplan 2019 – 2023 met de titel 'Hier ben ik Thuis' door de bestuurder opgesteld. Het Koersplan beschrijft aan de hand van zeven sleutels de strategische doelen die Woonopmaat de komende jaren wil bereiken. De uitwerking staat in het Ondernemingsplan dat voor dezelfde periode is opgesteld. De strategische doelen zijn in dit ondernemingsplan uitgewerkt naar concrete activiteiten voor de komende jaren. Met de vaststelling goedkeuring van beide documenten heeft de RvC een actueel toetsings- en toezichtskader voor onderwerpen die we met elkaar bespreken. Dit gebruiken we, naast de geactualiseerde Governancekalender, die we in 2019 hebben opgesteld.

Rode draad voor het nieuwe Woonopmaat is een optimale gastvrijheid bieden voor bewoners, relaties en medewerkers. Dat vraagt van de organisatie, medewerkers en leidinggevenden, nieuwe activiteiten, veranderende werkzaamheden, een open gastvrije houding en bijpassend gedrag. Wij realiseren ons dat wij de bestuurder in dit proces niet alleen moeten steunen, bevragen, klankborden en adviseren maar ook ruimte moeten geven om een balans te vinden tussen wat de organisatie moet doen en wat zij aankan.

In lijn met het Koersplan zijn in 2019 vastgoedprojecten ter hand genomen en is goedkeuring gegeven aan het, samen met de gemeente ontwikkelde, herstructureringsproject De Slotvrouw in Heemskerk. Het plan omvat de sloop van 192 woningen en de realisatie van 177 sociale huurappartementen, 24 huurstudio's en 21 koopwoningen. De herhuisvesting wordt deels opgevangen met het besluit om 40 wisselwoningen te plaatsen in Heemskerk.

De Raad van Commissarissen opereerde na de komst van Astrid van Arum in 2019 weer op volle sterkte en met expertise op alle noodzakelijke gebieden. Er zijn in 2019 niet alleen vele bestuursbesluiten goedgekeurd maar we hebben ook van gedachten gewisseld over onder andere het project zonnepanelen, de huuraanpassing 2019 en verschillende Governance onderwerpen. Ook zijn projecten bezocht en heeft de RvC zich in-company laten scholen over de kunst van het vragen stellen.

Voorjaar 2019 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een Governance inspectie uitgevoerd bij Woonopmaat. Eind mei hebben wij de brief ontvangen waarbij de Aw complimenten geeft voor de wijze waarop sturing wordt gegeven en een verandering in de organisatie is doorgevoerd. In de brief staat ook dat er geen verhoogd risico is. Er is een drietal toezichtsafspraken gemaakt over de voortgang van het Koersplan, de positionering van de onafhankelijke controller en de wijze waarop integriteit in de organisatie wordt geagendeerd. Eind 2019 is de betreffende inspecteur Aw door de bestuurder geïnformeerd over deze onderwerpen, voorjaar 2020 vindt een vervolggesprek met de Aw plaats.

Zomer 2019 is, tot slot, na een selectieprocedure besloten per het kalenderjaar 2020 te wisselen van accountant. BDO wordt de nieuwe accountant van Woonopmaat. Zomer 2020 wordt gestart met de transitie.

2. VISIE EN KADERS BIJ TOEZICHT EN BESTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie op toezicht versus besturen en de kaders die daarbij gehanteerd worden.

Visie

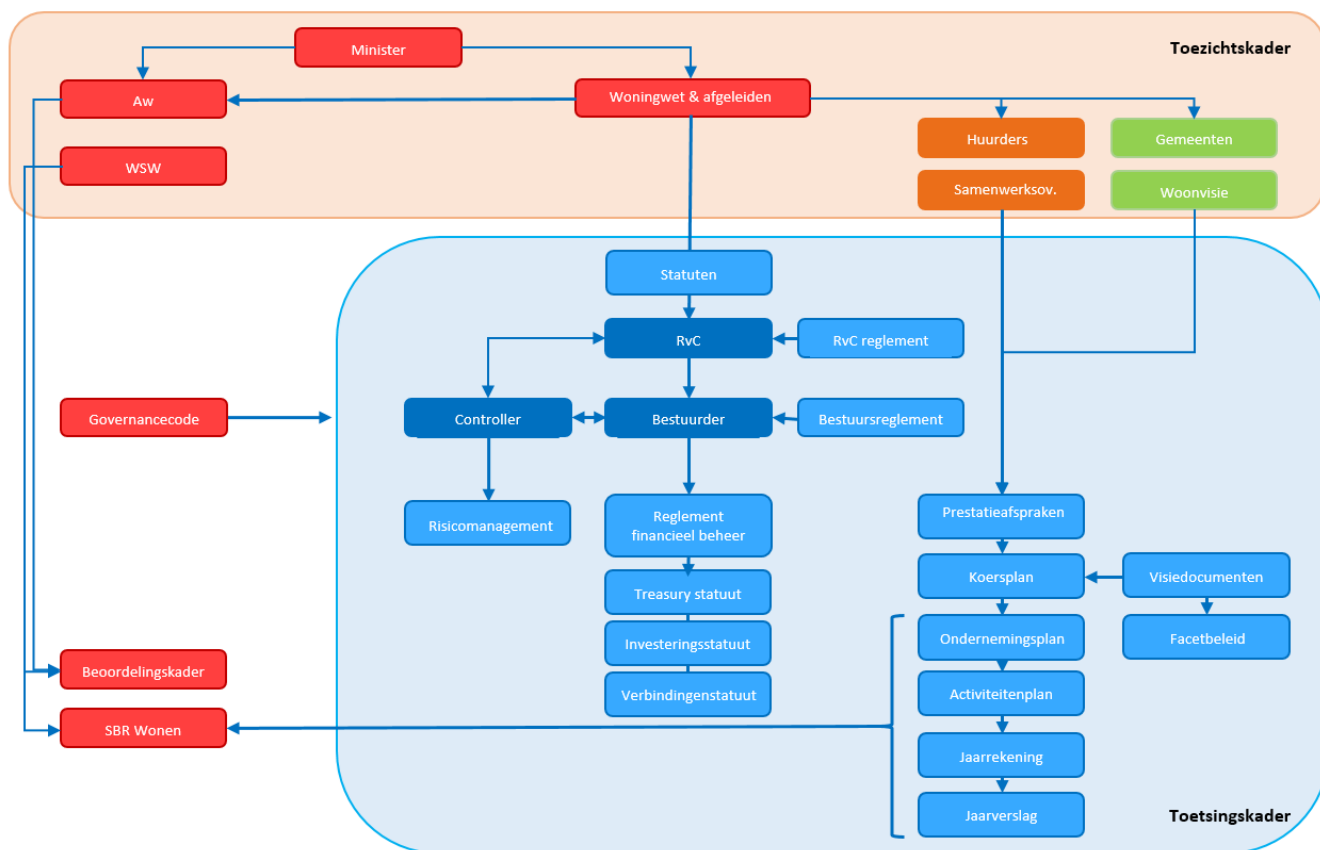
De RvC geeft op een eigentijdse wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document *Visie op Governance* beschrijft de raad op welke wijze de Raad zijn taken invult. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze visie kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, MT leden, OR en Huurdersplatform. Daarbij is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit huurders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen die worden gemaakt.

Toeziichts- en toetsingskaders

De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne toeziichts- en toetsingskaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.

Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van het WSW, het interne kader is door Woonopmaat zelf opgesteld en voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. We hebben dit schematisch weergegeven in het kader op de volgende pagina. Het geheel is voor de bestuurder leidraad om te besturen en voor ons bepalend om toezicht te houden. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat maar vooral door interactie tussen RvC, bestuur, Management-, OR-leden en Huurdersplatform moet plaatsvinden. Dit heeft de expliciete aandacht van de RvC.

Bij het besturen gaat het om de realisatie van doelstellingen, het betrekken van de belanghouders bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team, bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.



Schema toezichts- en toetsingskader

Organisatie van het toezicht

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als dat de RvC nodig acht. Meestal wordt vergaderd op kantoor van Woonopmaat. Dit is een bewuste keuze om ook contact te hebben met de werkorganisatie. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het Management Team, de Controller, de Ondernemingsraad en het Huurdersplatform. Ook worden bijeenkomsten met belanghouders bijgewoond of deelgenomen aan feestelijke bijeenkomsten zoals opleveringen. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, de bewoners en de belanghouders.

Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uurtje zonder bestuurder. Zo kunnen leden vaststellen wat de belangrijkste gesprekspunten zijn in de vergadering met het bestuur.

De voorzitter heeft daarnaast, daags voor het verzenden van de agendastukken, overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig hebben de voorzitter en de bestuurder tussen de formele vergaderingen door contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

Commissies

De Raad heeft twee vaste commissies die onderwerpen voorbereiden voor agendering in de RvC vergaderingen: de auditcommissie en de remuneratie- & selectiecommissie.

De auditcommissie houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties en bereidt de besluitvorming op dit vlak voor de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat). Voor werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratie- en selectiecommissie. Dit is ook een vaste commissie bestaande uit twee RvC leden. Werving van een nieuw lid wordt in principe ook begeleid door deze commissie. Wanneer sprake is van een voordrachtslid van het Huurdersplatform wordt dit in nauwe samenwerking gedaan.

3. TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN

Het is van deze tijd dat de RvC in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur voor de voeten wordt gelopen. De RvC van Woonopmaat is zich ervan bewust dat zeker bij een dergelijke betrokken taakinvoering een scherp bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van groot belang is. Aan het eind van elke vergadering wordt kort teruggekeken onder meer naar dit aspect van het toezicht houden.

Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Woonopmaat een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de Statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Besluiten over goedkeuringen worden bijgehouden in een besluitenregister van de RvC.

Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen bij elke vergadering sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat). In 2019 bestond de auditcommissie uit:

- Ivo van der Klei RA (voorzitter)
- Drs. Ing. Astrid van Arum

Toezicht op verbindingen

Woonopmaat kent een tweetal verbindingen:

1. Tweede tranche Herstructurering Heemskerk

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. Woonopmaat sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst af met de gemeente Heemskerk. De verbindingen zijn ontstaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. Deze verbindingen worden in 2021 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de externe accountant.

2. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 7,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Woonopmaat is op zoek naar een partij die bereid is om de WKO-installatie over te nemen. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de

voortgang en de controle van de accountant.

Geschillenadviescommissie

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2019 een advies heeft gegeven over een ingediend geschil.

Dialoog met belanghouders

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghouders. De RvC toetst deze aanpak door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden (bijvoorbeeld speciale momenten rondom projecten) met andere belanghouders of relaties.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC heeft aan EY de opdracht verstrekt om de jaarrekening te controleren. EY is sinds 2012 de accountant van Woonopmaat. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Eind 2018 is besloten om de verdere samenwerking met de huidige accountant (waarbij gezien de termijn in ieder geval een nieuwe partner van E&Y in beeld zal komen) te heroverwegen. In 2019 heeft dit vorm gekregen door na een selectieprocedure BDO als nieuwe accountant per 2020 te benoemen.

Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat

Met de ondernemingsraad is minimaal eenmaal per jaar overleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Van het overleg worden geen notulen gemaakt. Dit jaar is gesproken over het vastgestelde Koersplan 'Hier ben ik Thuis' en de organisatieontwikkeling.

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de adjunct-directeur bedrijfsvoering en de controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit die bij Woonopmaat aanwezig is. In 2019 heeft de RvC wederom kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

4. WERKGEVERSROL

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De remuneratiecommissie was in 2019 als volgt samengesteld:

- Drs. Nathalie Boudrie (voorzitter)
- Drs. Koos Parie

De commissie van de Raad is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Functioneren 2019 directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt besproken en beoordeeld aan de hand van de bestuursopdracht en de daarin gemaakte afspraken. Aan de hand van die gesprekken heeft de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat de directeur bestuurder een goede prestatie levert en kon worden vastgesteld dat de activiteiten op koers liggen. Er is aandacht voor de grote lijnen en de invulling op detailniveau, zowel naar de organisatie als de stakeholders. Er wordt actief aan scholing gedaan om nieuwe concepten door te voeren. De bestuurder gaat steeds goed om met feedback die hij krijgt van de raad, zoals de vraag om meer aandacht voor risicomanagement en het proces rond besluitvorming. Communicatief is de bestuurder sterk naar alle stakeholders. De verbindingen die hij daarmee creëert c.q. verstevigt zijn waardevol en geven ruimte aan goede initiatieven met stakeholders. De gemaakte afspraken zijn nagekomen en de resultaten verdienen grote waardering voor de directeur-bestuurder en de organisatie.

Bezoldiging 2019 directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder wordt bepaald door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse F. Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2019 in deze klasse was € 162.000,-. Dit betreft het brutosalaris, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers.

Vergoeding 2019

Periodiek betaalde beloning	€ 135.384
Beloning betaalbaar op termijn	€ 21.483
Belaste onkostenvergoedingen (km's)	€ 4.392
Totale vergoeding 2019	€ 161.259

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie van de directeur-bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie aaneengesloten jaren 108 PE-punten behalen. Hieraan wordt door de heer Hooftman voldaan. In 2019 behaalde de directeur-bestuurder 23 PE-punten.

Naam bestuurder	Aantal punten 2017	Aantal punten 2018	Aantal punten 2019
S. Hooftman	45.5	131	23

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2019 bekleedde de directeur-bestuurder een aan Woonopmaat gelieerde nevenfunctie zonder vergoeding: met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van elf bouwlocaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Woonopmaat hierin.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De gedragscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam, de controller, de ondernemingsraad en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2019 speelden geen integriteitstekwesties. In 2019 heeft de bestuurder na afstemming met de RvC specifieke aandacht gevraagd voor het integriteitsbeleid. In 2019 zijn concrete acties in de werkorganisatie uitgezet, zoals een dilemmatraining met het management en middenkader, zodat de bewustwording op dit onderwerp verder kan worden vergroot.

5. ACTIVITEITEN VAN DE RvC IN 2019

In 2019 is door de RvC niet alleen regulier vergaderd. In dit hoofdstuk een verdiepende weergave van de activiteiten van de RvC in 2019.

Vergaderingen in 2019

In het verslagjaar heeft de RvC zeven keer regulier vergaderd. Daarnaast was er een separaat overleg met de Ondernemingsraad en is, door een delegatie, de Algemene Ledenvergadering van het Huurdersplatform bijgewoond. Met het Management heeft een excursie langs het bezit plaatsgevonden.

Onderwerpen	Toelichting
Strategie	Koersplan 'Hier ben ik Thuis', Ondernemingsplan 2019 – 2023, managementletter 2018, HR visie, Prestatieafspraken en woonvisie gemeenten Heemskerk en Beverwijk,
Risicomanagement	Risicokaart Koersplan, Risicobeheersing projecten
Control	Selectie nieuwe accountant, afdelingsplan Control
Investerings en financiën	Herstructurering Debora Bakelaan Heemskerk (De Slotvrouwe), project Zonnepanelen, Huuraanpassing 2019, Wisselwoningen, de gevolgen van PAS en FPAS voor projecten van Woonopmaat, Masterplan Vastgoed, Skaeve Huse in Beverwijk en voorgenomen sloop van de Cornelis Geelvinckstraat in Heemskerk.
Governance	Governance Inspectie, AVG, Overleg met belanghouders, opleidingen en PE punten, zelfevaluatie en evaluatie reguliere vergaderingen, jaarverslag & - rekening, geschillenadviescommissie, voortgang aanbevelingen visitatie, bezoldiging bestuurder, bezoldiging RvC, toepassing VTW pool, Governance kalender, activiteiten volgens uit de reglementen per commissie, benoeming en werving nieuw lid RvC, beoordeling bestuurder, integriteit, professionalisering Huurdersplatform, de resultaten Aedes Benchmark en het jaarplan remuneratiecommissie.

De Commissies hebben in 2019 ook vergaderd; de auditcommissie vijf keer, de remuneratiecommissie zes keer. De auditcommissie is daarnaast bijeen geweest voor de selectie van de nieuwe accountant. De onderwerpen die op de agenda stonden staan in onderstaand overzicht

Commissie	Agendaonderwerpen
Audit	Toezichtsrapporthages per tertiaal, de verslagen van de financiële commissie, de wisselingen in de waardering van het vastgoed, het controlplan (afdelingsplan Control), risicomanagement, het accountantsverslag en de jaarrekening, de managementletter en de begroting voor 2020.
Remuneratie- en selectiecommissie	Remuneratiejaarplan 2019, bestuursopdracht, functioneren bestuurder en zelfevaluatie RvC. Afronding benoeming nieuw lid.

Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezigheid RvC vergaderingen	Score aanwezigheid auditcommissie	Score aanwezigheid remuneratiecommissie
Koos Parie	86%	n.v.t.	100%
Ivo van der Klei	100%	100%	n.v.t.
Nathalie Boudrie	100%	n.v.t.	100%
Jacqueline Hoek	100%	n.v.t.	n.v.t.
Astrid van Arum	100%	80%	n.v.t.

Selectie nieuwe accountant

EY is sinds 2012 de accountant van Woonopmaat. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Apart van de nieuwe partner van EY die, wegens het bereiken van de maximale termijn van de voormalige partner, onze gesprekspartner wordt is eind 2018 besloten om de verdere samenwerking met EY ter heroverwegen. In 2019 heeft dit geleid tot een selectieprocedure waarbij drie kantoren zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Na een presentatie aan de auditcommissie, bestuurder, controller, adjunct-directeur interne bedrijfsvoering en het hoofd financieel beheer is unaniem de keuze gemaakt voor BDO. Aspecten als samenwerking, visie op de OOB-status van woningcorporaties, daadkracht, oplossingsgerichtheid en budgettering waren hierbij van belang. De keuze voor BDO is door de RvC vastgesteld. Vanaf het verslagjaar 2020 wordt samengewerkt met deze accountant.

Onafhankelijke controller

De onafhankelijke controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel karakter. De controller spreekt minimaal een keer per jaar met de auditcommissie en de RvC, zonder aanwezigheid van de bestuurder. De controller geeft haar visie op het functioneren van de organisatie, de financiële continuïteit, de vastgoedprojecten; zij is verantwoordelijk voor een degelijk risicomanagement en voert in dat verband audits uit.

Dialogo met belanghouders

Een delegatie van de RvC is aanwezig geweest bij de Algemene Ledenvergadering van het Huurdersplatform. Ook heeft een lid op voordracht van het Huurdersplatform een bestuursvergadering bijgewoond. Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over belanghoudersmanagement en vanuit die lijn is door de bestuurder een digitale nieuwsbrief voor relaties en belanghouders opgezet en een Woonopmaat netwerkcafé georganiseerd (begin 2020) waarbij de gehele RvC aanwezig was.

Deskundigheidsbevordering

In het kader van deskundigheidsbevordering heeft de gehele RvC samen met de bestuurder een in company training 'de kunst van het vragen stellen' gevolgd. In dit verband zijn de communicatiestijlen van de deelnemers in kaart gebracht. Met deze informatie is het samenspel tussen bestuur en RvC nog verder verfijnd.

6. OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. Eind 2019 bestond de RvC uit vijf leden. Dit hoofdstuk gaat over de samenstelling van de RvC.

Profielchetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad (zie website Woonopmaat). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad De Raad van Commissarissen bestaat uit 2 mannen en 3 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid. Dit wordt bij de werving van het nieuwe lid in 2020 meegenomen in het profiel.

Benoemingen en aftreden

De samenstelling van de RvC is in 2019 met de komst van Astrid van Arum, lid op voordracht van het Huurdersplatform, weer compleet en gebalanceerd in de samenstelling. De procedure is extern begeleid. Na het vaststellen van het profiel is openbaar geadverteerd en hebben de gesprekken door de selectiecommissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van RvC en Huurdersplatform, plaatsgevonden. Mevrouw Van Arum is gestart met een introductieprogramma waarin opgenomen de verschillende onderdelen van de Governance Code.

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal vier jaar. De data zijn in het onderstaande schema voor elke commissaris aangegeven. Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

Per 1 juli 2020 treedt Nathalie Boudrie af. In 2019 is de wervingsprocedure voor een nieuw lid opgestart. Het betreft een voordracht vanuit het Huurdersplatform. De gewenste deskundigheid is, gezien de ontwikkeling van de organisatie, Personeel & Organisatie. Binding met een van onze gemeenten of de regio is gewenst en kennis van informatietechnologie is een pré.

Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens van de commissarissen opgenomen.

Naam	Dr. Koos Parie
Geboortedatum / woonplaats	25 augustus 1950 / Baarn
Functie	Voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering
Benoemd per	28 mei 2018
Datum van aftreden	27 mei 2022
Herbenoembaar	Wel
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Woningstichting Wierden en Borgen (ingangsdatum commissariaat: 13-2-2019), Voorzitter bestuur (eigen) VVE
PE-punten in 2019	6
Naam	Ivo van der Klei RA
Geboortedatum / Woonplaats	27 november 1967 / Purmerend
Functie	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	Bestuurder Amstelring tot 1 maart 2020, daarna bestuurder Alrijne
Benoemd per	1 januari 2017
Datum van aftreden	31 december 2020
Herbenoembaar	Wel
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht bij Libertas Leiden
PE-punten in 2019	42
Naam	Dr. Nathalie Boudrie
Geboortedatum / Woonplaats	12 januari 1966 / Haarlem
Functie	Voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige, vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Benoemd/herbenoemd per	1 juli 2012 / 1 juli 2016
Datum van aftreden	30 juni 2020
Herbenoembaar	Niet
Nevenfuncties	Commissaris bij Aboma, visitator Raeflex
PE-punten in 2019	8
Naam	mr. Jacqueline Hoek MRE
Geboortedatum / Woonplaats	15 juni 1957 / Amsterdam
Functie	lid remuneratiecommissie vanaf 1 januari 2020 wegens vertrek mevrouw Boudrie
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Benoemd per	1 oktober 2017
Datum van aftreden	30 september 2021
Herbenoembaar	Wel
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2019	17
Vanaf 28 januari 2019: Naam	Dr. Ing. Astrid van Arum
Geboortedatum / Woonplaats	6 maart 1976 / Santpoort Zuid
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, financiën
Beroep	
Benoemd per	28 januari 2019
Datum van aftreden	27 januari 2023
Herbenoembaar	Wel
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2019	4

Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

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

Integriteit en klokkenluidersregeling

De RvC vindt dat de bestuurder het thema integriteit op een goede wijze aandacht geeft gegeven en dat relevante stappen zijn gezet in het levend houden van het onderwerp. Mede in lijn met de Governance Inspectie van 2019 staat het thema op de agenda van de verschillende interne overleggen en wordt de klokkenluidersregeling geactualiseerd.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2019 heeft dit zich niet voorgedaan.

Maximum aantal commissariaten

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

Persoonlijke leningen

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2019 gold een minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren

voldaan aan deze PE-verplichting. Mevrouw van Arum heeft, door haar in dienst treden in 2019 4 PE punten gehaald, begin 2020 heeft zij ook PE punten behaald. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2019.

Zelfevaluatie

Rond de jaarwisseling heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden onder externe begeleiding. Na individuele interviews met RvC leden, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de controller, heeft de raad op 27 januari 2020 over de bevindingen uit de interviews gesproken en is, in de tweede helft van de bijeenkomst, in bijzijn van de bestuurder en de bestuurssecretaris over de Governance onderwerpen voor 2020 van gedachten gewisseld.

De bevindingen en voornemens zijn in een document vastgelegd. Zowel de RvC leden, de bestuurder als de controller en de bestuurssecretaris zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen.

Beloning

De leden van de RvC houden zich aan de beroepsregels van de VTW en de WNT ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2019 bij Woonopmaat een vergoeding van € 12.500,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 18.700,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn bruto en exclusief BTW. RvC leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen en bijeenkomsten worden vergoed door de corporatie.

7. CONCLUSIE

Concluderend stelt de RvC vast dat het goed gaat met Woonopmaat. Externen oordelen positief en zowel het visitatierapport uit 2018 als de Aedesbenchmark laten fraaie cijfers zien. Toch is de RvC gereserveerd in zijn enthousiasme omdat het met de volkshuisvesting in Nederland niet de goede kant opgaat. Wachtlijsten lopen op, de leefbaarheid van veel wijken loopt achteruit, het aantal daklozen neemt toe en zowel lagere als middeninkomens hebben het zwaar op de woningmarkt. Ook Woonopmaat ervaart de soms knellende wet- en regelgeving en beperking van mogelijkheden en besteedbare financiële middelen om te doen wat nodig is voor voldoende goede en betaalbare woningen. Voor bestuurder en RvC een taak om dit bij belangenorganisaties en politiek verantwoordelijkheden bij voortduring onder de aandacht te brengen. Een oproep die niets afdoet aan de waardering voor Woonopmaat!

8. VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2019 en heeft de jaarrekening over 2019 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woonopmaat.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2019 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant EY gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid en beheer.

Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit het bestuur en de organisatie zijn wij van mening dat wij onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. Wij hebben gezien en ervaren dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij bewoners, Huurdersplatform, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers vorm te geven in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen.

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2019 waarbij elke dag weer is gewerkt aan een 'thuis' voor onze bewoners.

De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw en herstructurering forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de gewenste energietransitie. De RvC hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de komende jaren overtuigend en voor de langere termijn zijn er uitgewerkte plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De RvC zal steeds de vinger aan de pols zal houden.

Heemskerk, 25 mei 2020

Koos Parie
Voorzitter

Ivo van der Klei
Vicevoorzitter

Nathalie Boudrie
Lid

Jacqueline Hoek
Lid

Astrid van Arum
Lid

WOON

OP

MAAT



**HIER BEN IK THUIS
JAARREKENING 2019**

Jaarrekening 2019 van Stichting Woonopmaat

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk
Adres: Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

Inhoudsopgave

1. Jaarrekening.....	3
1.1 Balans per 31 december 2019	4
1.2 Winst-en-verliesrekening over 2019	6
1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2019.....	8
1.4 Kasstroomoverzicht 2019	9
1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	11
1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	27
1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	32
1.8 Toelichting op de balans.....	33
1.9 Toelichting op het winst- en verliesrekening	62
1.10 Financiële Kengetallen	72
1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening.....	73
2. Afzonderlijke primaire overzichten	74
2.1 Afzonderlijke primaire overzichten	75
2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019.....	76
2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019.....	78
2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019	80
2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019	82
2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019	84
2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019	86
3. Ondertekening van de jaarrekening	88
4. Overige gegevens.....	89

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2019

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 1.8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.219.713	1.083.095
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		76.615	71.454
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		66.060	63.419
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>2.780</u>	<u>5.835</u>
		1.365.168	1.223.803
Materiële vaste activa 1.8.2			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		3.321	2.808
Financiële vaste activa 1.8.3			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		215	381
Latente belastingvorderingen		1.959	0
Leningen u/g		<u>131</u>	<u>166</u>
		2.305	547
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.370.794	1.227.158
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden 1.8.4			
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.464	442
Vorderingen 1.8.5			
Huurdebiteuren		136	175
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	3.928
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Overige vorderingen		62	175
Overlopende activa		<u>763</u>	<u>565</u>
		961	4.843
Liquide middelen 1.8.6		4.380	16.039
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		6.805	21.324
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.377.599	1.248.482

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	<i>1.8.7</i>		
Herwaarderingsreserve		959.553	801.537
Overige reserve		<u>98.793</u>	<u>92.274</u>
		1.058.346	893.811
VOORZIENINGEN	<i>1.8.8</i>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		8.227	21.971
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	5.574
Voorziening deelneming		<u>3</u>	<u>0</u>
		8.230	27.545
LANGLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.9</i>		
Schulden/leningen overheid		33	37
Schulden/leningen kredietinstellingen		228.605	236.968
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		66.060	63.419
Overige schulden		<u>509</u>	<u>508</u>
		295.207	300.932
KORTLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.10</i>		
Schulden aan kredietinstellingen		8.366	18.081
Schulden aan leveranciers		1.403	1.847
Rekening courant groepsmaatschappijen		147	140
Belastingen en premies sociale verzekeringen		606	189
Overige schulden		1.064	509
Overlopende passiva		<u>4.230</u>	<u>5.428</u>
		15.816	26.194
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.377.599	1.248.482

1.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		59.362	59.029
Opbrengsten servicecontracten		2.844	2.795
Lasten servicecontracten		-3.190	-3.511
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.283	-2.312
Lasten onderhoudsactiviteiten		-17.321	-16.990
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.165</u>	<u>-10.560</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<i>1.9.1</i>	29.247	28.451
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>-328</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<i>1.9.2</i>	0	-328
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.645	11.846
Toegerekende organisatiekosten		-191	-205
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-8.174</u>	<u>-7.577</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<i>1.9.3</i>	2.280	4.064
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		334	14.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.215	111.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-77	33
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<i>1.9.4</i>	144.472	125.967
Opbrengst overige activiteiten		878	913
Kosten overige activiteiten		<u>-1.728</u>	<u>-1.531</u>
Netto resultaat overige activiteiten	<i>1.9.5</i>	-850	-618
Overige organisatiekosten	<i>1.9.6</i>	-1.163	-949
Kosten omtrent leefbaarheid	<i>1.9.7</i>	-797	-745
Bedrijfsresultaat		173.189	155.842

	Ref.	2019	2018
Bedrijfsresultaat (vervolg)		173.189	155.842
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		218	521
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-8.546</u>	<u>-9.727</u>
Saldo financiële baten en lasten	<i>1.9.8</i>	-8.328	-9.206
Resultaat voor belastingen		164.861	146.636
Belastingen	<i>1.9.9</i>	-247	-16.779
Resultaat na belastingen		164.614	129.857
Resultaat deelnemingen	<i>1.9.10</i>	-79	103
Netto resultaat na belastingen		164.535	129.960

1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Resultaat na belastingen	164.535	129.960
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaalresultaat	164.535	129.960

1.4 Kasstroomoverzicht 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	59.480	58.751
Vergoedingen	2.780	2.728
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	157	17
Saldo ingaande kasstromen	62.417	61.496
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.159	-4.517
Onderhoudsuitgaven	-14.807	-14.009
Overige bedrijfsuitgaven	-7.935	-8.593
Betaalde interest	-9.192	-9.589
Sectorspecifieke heffing	0	-686
Verhuurdersheffing	-7.506	-7.240
Leefbaarheid externe uitgaven	-73	-116
Vennootschapsbelasting	-3.719	-5.309
Saldo uitgaande kasstromen	-48.391	-50.059
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.026	11.437
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	7.775	8.662
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	3.298	3.380
Verkoopontvangsten grond	0	958
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	11.073	13.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-2.303	-1.500
Verbeteruitgaven	-10.017	-16.799
Aankoop	-186	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-3.634	-1.898
Sloopuitgaven	0	-53
Investerings overig	-2.072	-4.146
Externe kosten bij verkoop	-465	-372
Saldo uitgaande kasstromen	-18.677	-24.768
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.604	-11.768

	2019	2018
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	500
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	0	500
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.604	-11.268
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	1.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-18.989	-10.045
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.081	-10.137
Mutatie liquide middelen	-11.659	-9.968
Liquide middelen per 1 januari	16.039	26.007
Mutaties liquide middelen	-11.659	-9.968
Liquide middelen per 31 december	4.380	16.039

1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

1.5.1 Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

Activiteiten

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

Continuïteit van de activiteiten

Door de Coronacrisis, welke na balansdatum is ontstaan, is de continuïteit van Woonopmaat mogelijk onzeker, dan wel heeft het mogelijk ernstige gevolgen voor de continuïteit van Woonopmaat. Op basis van de uiteenzetting bij 'Gebeurtenissen na balansdatum' blijkt echter dat de continuïteit van Woonopmaat is geborgd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn daarom gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woonopmaat.

Regelgeving

Woonopmaat heeft 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.

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt de woningcorporatie "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Woonopmaat deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat of haar dochters. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. Woonopmaat heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijziging

In 2018 is een belastinglatentie opgenomen voor het vastgoed in exploitatie. De latente belastingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De contante waarde die in 2018 is berekend is uitgegaan van een looptijd van 77 jaar. De doelstelling van Woonopmaat is om het vastgoed langjarig te exploiteren. Bij vervanging zal door de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment ver in de toekomst liggen. Dit heeft tot gevolg dat, door de aanpassing van de looptijd van 77 jaar naar ver in de toekomst, de waardering van de belastinglatentie tegen contante waarde tendeert naar nihil.

De aanpassing van de looptijd in de berekening van de contante waarde van de belasting latentie is verwerkt als een schattingswijziging.

Lijst van kapitaalbelangen

Woonopmaat staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%

* via WOONOPMAAT B.V. voor 49% en via GEM Herstructurering Heemskerk B.V. 1%

Geen consolidatie

De bovenstaande maatschappijen zijn niet geconsolideerd, maar gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde.

Saldereen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

1.5.2 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, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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

Vastgoed in exploitatie wordt 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 overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen 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.

Woonopmaat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woonopmaat 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 DAEB en niet-DAEB 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 vastgoedportefeuille.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

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 worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonopmaat. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonopmaat hanteert in haar beleid een streefhuur van ongeveer 70% van de maximaal redelijke huur.
3. 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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woonegelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woonopmaat heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd 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 een regeling VOV 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 Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop. Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake het terugkooprecht wordt 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 reeds 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 vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

1.5.3 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 de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde 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.

1.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en vermindert met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Woonopmaat in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Woonopmaat in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Woonopmaat of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Woonopmaat bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Woonopmaat het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte 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, alsmede via het amortisatieproces.

1.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

1.5.6 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

1.5.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

1.5.8 Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

1.5.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft 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 contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,41% (2018: 2,79%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

1.5.10 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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, alsmede via het amortisatieproces.

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

1.5.11 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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, alsmede via het amortisatieproces.

1.5.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

1.5.13 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

1.5.14 Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

1.5.15 Groep als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

1.6.1 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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

1.6.2 Huuropbrengsten

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

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

1.6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

1.6.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

1.6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

1.6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

1.6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

1.6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

1.6.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

1.6.10 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 alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. 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.

1.6.11 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.

1.6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

1.6.13 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

1.6.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

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

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

1.6.16 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn 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 de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft 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.

Fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

1.6.17 Resultaat deelneming

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

1.6.18 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.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

1.6.19 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoop prijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

1.8 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

1.8.1 Vastgoed beleggingen

De vastgoed beleggingen bestaan uit:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Stand per 1 januari	1.083.095	974.168	71.454	62.430
Mutaties:				
Opleveringen	19.331	10.762	133	495
Realisatie voorziening t.b.v. oplevering	-16.306	0	0	0
Aankopen	475	0	0	0
Investerings	0	1.621	0	44
Desinvesteringen	-5.582	-3.787	-487	-2.271
Herclassificatie	1.131	77	-1.131	-77
Aanpassing marktwaarde	137.569	100.254	6.646	10.833
Overige mutaties	0	0	0	0
Totaal	136.618	108.927	5.161	9.024
Stand per 31 december	1.219.713	1.083.095	76.615	71.454
Ongerealiseerde waardeinstijging	866.836	736.024	48.337	41.727

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderinggrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

		2019	2018
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	621.393	559.185
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	604.375	526.666
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	537	525
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	7.333	6.928
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	51.207	49.865
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>full</i>	1.218	1.397
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	10.265	9.983
Totaal		1.296.328	1.154.549

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 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 vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Leegwaardestijging	10,80%	8,00%	5,00%	2,00%

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2019) maakt vervolgens onderscheid tussen woongelegenheden (A), Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (B) en parkeergelegenheden (C).

A. Parameters woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Uitgangspunt daarbij is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. De hoogte van de kosten zijn afhankelijk van verschillende kenmerken, te weten:

- Doorexplotatiescenario versus uitpondscenario
- Type verhuureenheid ingedeeld in vijf typen
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Gebruiksoppervlakte ingedeeld in zes klassen.

Dit is verder uitgewerkt in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2019).

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type verhuureenheid.

	2019	2018
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoning	447	436
Meergezinswoning	439	428
Studenteneenheid	413	403
Zorgeenheid (extramuraal)	405	395

Belastingen, verzekeringen en overige lasten

Voor de onroerendezaakbelasting (OZB) wordt gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019. De andere belastingen, zakelijke lasten en verzekeringen zijn vastgesteld op 0,09% van de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2018.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt voor de hele periode meegenomen en wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden.

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%

Huurstijging boven inflatie

Bij gereguleerde zelfstandige verhuureenheden geldt een opslag boven de prijsinflatie.

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Bij geliberaliseerde eenheden is de huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie en geldt geen boveninflatoire huuropslag.

Leegstand, mutatie en verkoop

Huurderiving oninbaar

Voor de huurderiving van oninbaarheid is rekening gehouden met 1% deriving over de huursom.

Mutatiekans bij doorexplaiteren

Voor het bepalen van de kans op het muteren van een woning bij doorexplaiteren is rekening gehouden met de gemiddelde mutatiegraad van 2015 tot en met 2019.

Mutatiekans bij uitponden

Indien er al wel is uitgepond dan wordt de mutatiekans van het doorexplaiteren gevolgd. Bij waarderingcomplexen die nog niet zijn aangebroken geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexplaiteren.

Verkoopkosten

De verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) is gelijk aan 1,40%.
Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet start voor het referentieobject met 6,18% (2018: 6,51%).

De hoogte van de uiteindelijke disconteringsvoet is afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen
- Regio
- Gebied verdeeld naar vier typen én
- Waardering verdeeld naar twee scenario's.

B. Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud

	2019	2018
<i>(de bedragen zijn in euro's per m2)</i>		
Bedrijfsonroerend goed	5,60	5,40
Maatschappelijk onroerend goed	6,80	6,55
Intramuraal zorgvastgoed	9,00	8,60

Mutatieonderhoud

	2019	2018
<i>(de bedragen zijn in euro's per m2)</i>		
Bedrijfsonroerend goed	9,40	9,00
Maatschappelijk onroerend goed	11,40	10,80
Intramuraal zorgvastgoed	11,00	10,80

Beheerkosten

De beheerkosten wordt berekend als percentage van de markthuur.

	2019
Bedrijfsonroerend goed	3,00%
Maatschappelijk onroerend goed	2,00%
Intramuraal zorgvastgoed	2,50%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De gemeentelijke Onroerende Zaak Belasting is gelijk aan de gemeentelijke tarieven 2019. De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn voor het bedrijfsonroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed exclusief de gemeentelijke OZB gelijk aan 0,13% van de WOZ-waarde. De belastingen en verzekeringen voor het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan 0,36% van de WOZ waarde.

Disconteringsvoet

De basis van de disconteringsvoet is gelijk aan 5,96% (2018: 5,96%). Dit is exclusief op- en afslagen voor een verdeling naar:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen
- Verhuurcontract ingedeeld in drie typen
- Regio ingedeeld in vier regio's.

C. Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud

	2019	2018
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Parkeerplaats	52	50
Garagebox	173	166

Beheerkosten

	2019	2018
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Parkeerplaats	27	26
Garagebox	38	37

Belastingen en verzekeringen

De ingerekende heffing voor belastingen en heffingen is gelijk aan 0,24% van de WOZ waarde.

Disconteringsvoet

De basis van de disconteringsvoet is gelijk aan 5,94% (2018: 5,96%). Dit is exclusief op- en afslagen voor een verdeling naar:

- Verhuureenheden ingedeeld in twee typen
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Inschakeling taxateur

Woonopmaat hanteert het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2019) voor de waardering van de zelfstandige woonegelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het intramurale zorgvastgoed past Woonopmaat de full variant toe. Jaarlijks wordt ten minste 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonopmaat en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Ten aanzien van het objecten Woonzorg Waterrijck en Woonzorgcentrum Sint Agnes is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonopmaat aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurders van de panden dient te betalen en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurders een vergoeding aan Woonopmaat wordt betaald ter dekking van de door Woonopmaat te betalen exploitatiekosten.

Markthuur (stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2019
Eengezinswoningen	375.133
Meergezinswoningen	257.832
Bedrijfsmatig onroerend goed	534
Maatschappelijk onroerend goed	7.306
Zorgvastgoed (intramuraal)	51.110
Zorgvastgoed (extramuraal)	578
Parkeergelegenheden	10.259
Totaal	702.752
Marktwaarde in verhuurde staat	-1.296.328
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-593.576

De beleidswaarde 2019 is met ruim € 100 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van 2019.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	2019	
	Waarde	Procentueel
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.296.328	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-245.202	-19%
Stap 2: betaalbaarheid	-316.669	-24%
Stap 3: kwaliteit	-49.286	-4%
Stap 4: beheer	17.581	1%
Beleidswaarde	702.752	54%

Stap 1 - beschikbaarheid

Bij het berekenen marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten.

Stap 2 - betaalbaarheid

In de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van markthuren, in de beleidswaarde wordt dit vervangen voor de streefhuren.

De gemiddelde streefhuur (per verhuureenheid per maand) is:

	Waarde	Procentueel
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	656	72%
Meergezinswoningen	512	73%
Zorgeenheid, extramuraal	462	70%

* Het percentage laat zien hoe de streefhuur zich verhoudt met de maximaal redelijke huur.

Stap 3 - kwaliteit

Bij stap drie worden de opgelegde onderhoudsnormen zoals deze gebruikt moet worden in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat vervangen voor de onderhoudsnorm van Woonopmaat.

De gemiddelde onderhoudsnorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2019
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>	
Eengezinswoningen	1.427
Meergezinswoningen	1.762
Zorgeenheid, extramuraal	2.113

Stap 4 - beheer

Om tot de beleidswaarde te komen wordt de opgelegde beheernorm vervangen voor de norm van Woonopmaat.

De gemiddelde beheernorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2019
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>	
Eengezinswoningen	678
Meergezinswoningen	655
Zorgeenheid, extramuraal	479

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

WOZ-informatie vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde bedraagt € 1.636 miljoen (peildatum 1 januari 2019).

Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie

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 Woonopmaat betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte 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.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat 101 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 21 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.588.000.

Vastgoed beleggingen | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	63.419	57.119
Mutaties:		
Desinvesteringen	-2.431	-4.307
Herclassificatie	-1.021	-133
Aanpassing marktwaarde	6.093	10.740
Totaal	2.641	6.300
Stand per 31 december	66.060	63.419
Ongerealiseerde waardestijging	44.380	39.877

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden per 31 december 2019 bedraagt 434 (2018: 461).

Woonopmaat heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop wederom tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

Ultimo 2019 zijn 11 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2019 zijn 2 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen.

De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Vastgoed beleggingen | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.835	3.185
Mutaties:		
Opleveringen	-19.464	-11.257
Investerings	12.618	20.504
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie	0	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	4.143	-5.847
Overige mutaties	-352	-750
Totaal	-3.055	2.650
Stand per 31 december	2.780	5.835

Onder de vastgoed in ontwikkeling vallen de projecten renovatie 444 woningen, nieuwbouw aan De Ladder 4/5, herstructurering Debora Bakelaan en de nieuwbouw aan de Bilderdijkstraat.

1.8.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	6.151	6.504
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-3.343	-3.562
Boekwaarde	2.808	2.942
Mutaties:		
Investerings	812	286
Desinvesteringen	0	-639
Afwaarderingen	0	0
Afschrijvingen	-299	219
Totaal	513	-134
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	6.963	6.151
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-3.642	-3.343
Boekwaarde	3.321	2.808

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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Inrichtingskosten kantoor 10 jaar
- Hard- en software 5 jaar
- Software AX (licentie) 6 jaar
- Auto's 5 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond) 50 jaar, tot de bodemwaarde.
- Zonnepanelen 20 jaar

De boekwaarde van het kantoorgebouw bedraagt € 1.355.000 (2018: € 1.355.000). De WOZ-waarde bedraagt € 1.980.000 (peildatum 1 januari 2019).

De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

1.8.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de deelnemingen in groepsmaatschappijen, latente belastingvorderingen en leningen u/g.

	31-12-2019	31-12-2018
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	215	381
Latente belastingvordering(en)	1.959	0
leningen u/g	131	166
Totaal	2.305	547

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2019				
Boekwaarde	379	2	-2.264	-1.883
Af: Voorziening deelneming	0	0	2.264	2.264
	379	2	0	381
Mutaties:				
Aandeel in het resultaat	-164	-5	89	-80
Voorziening deelnemingen	0	3	-89	-86
Totaal	-164	-2	0	-166
Stand per 31 december 2019				
Boekwaarde	215	-3	-2.175	-1.963
Af: Voorziening deelneming	0	3	2.175	2.178
	215	0	0	215

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. In het vorige boekjaar was het saldo van de latente belastingen een schuld en in het huidige boekjaar is dit omgeslagen naar een vorderingen.

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 belastingen worden hierna toegelicht.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 2,41%. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige vennootschapsbelasting tarieven. In 2019 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden, deze heeft betrekking op de levensduur van het vastgoed. Zie hiervoor paragraaf 1.5.1 onder het kopje *Schattingswijziging*.

Vastgoed in exploitatie

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2019 bedraagt € 899,0 miljoen. Voor het vastgoed in exploitatie zal geen fiscale afwikkeling plaats vinden, omdat deze ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de latente belastingverplichting bij waardering tegen contante waarde naar nihil.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 86.217.000.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed in exploitatie. Hier ligt het feitelijke afwikkelmoment ver in de toekomst, waardoor de waardering tegen contante naar nihil tendeert. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 3.768.000.

Afschrijvingen

Voor een aantal complexen is het mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 1.309.000.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie gevormd tegen contante waarde met een looptijd van 10 jaar (de nominale waarde ultimo 2019 bedraagt € 924.000).

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk –vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen, dit varieert van 1 tot en met 5 jaar. De nominale waarde bedraagt € 82.000.

Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 7,0 miljoen. Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. Net als bij het vastgoed in exploitatie ligt de feitelijke afwikkeling ver in de toekomst waardoor de waardering tegen contante waarde tendeert naar nihil. De nominale waarde bedraagt € 1.869.000.

Niet aftrekbare rente

Woonopmaat kan fiscaal niet alle rente aftrekken (ATAD), maar de mogelijkheid bestaat om het niet aftrekbare deel van de rente in de komende jaren in aftrek te nemen, mits hiervoor ruimte is in de komende jaren. Hiervoor zal een actieve latentie voor gevormd moeten worden. Bij Woonopmaat ontbreekt deze ruimte in de toekomstige jaren, er is zodoende geen actieve latentie gevormd.

Voor het waardeverschil inzake de materiele vaste activa (vastgoed ten dienst van de exploitatie) is geen latentie gevormd.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2019	2018	2019	2018
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verliesverrekening	0	0	0	8.132
- verkopen onder voorwaarden	822	1.392	570	3.050
- afschrijvingen	1.205	0	-1.205	2.218
- sloop	0	0	0	0
- projectontwikkeling	0	0	0	99
- verkopen	0	0	0	0
- vastgoed in exploitatie	0	-5.155	-5.155	-431
- leningen	-68	-61	7	-36
- herinvesteringsreserve	0	-1.750	-1.750	1.750
Totaal latente belastingen	1.959	-5.574	-7.533	14.782
Latente belastingverplichtingen	0	5.574		
Totaal latente belastingvorderingen	1.959	0		

Leningen u/g

Het verloop van de uitgegeven leningen is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	166	2.100
Mutaties:		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-32	-32
saldering deelneming	-3	-1.902
Totaal	-35	-1.934
Stand per 31 december	131	166

De lening u/g betreft een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT. Het nominale bedrag van de lening bedraagt ultimo 2019 € 2.036.000. Hierop is de negatieve waarde van de deelneming ENERGIEopMAAT B.V. in mindering gebracht.

1.8.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

Deze post bestaat uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad woningen	1.464	442
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	1.464	442

1.8.5 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	136	175
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	3.928
Overige vorderingen	62	175
Overlopende activa	763	565
Totale vorderingen	961	4.843

Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	240	295
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-104	-120
Totaal huurdebiteuren	136	175

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	0	3.792
Omzetbelasting	0	136
Totaal belastingen en premies	0	3.928

Overige vorderingen

De overige vorderingen is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Overige debiteuren	62	53
Overige vorderingen	0	122
Totaal overige vorderingen	62	175

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Verrekeningen met VVE's	46	40
Vooruitbetaalde overige kosten	717	525
Totaal overlopende activa	763	565

1.8.6 Liquide middelen

De liquide middelen is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Banken	4.380	16.039
Totaal liquide middelen	4.380	16.039

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

1.8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Herwaarderingsreserve	959.553	801.537
Overige reserves	98.793	92.274
Totaal	1.058.346	893.811

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2018	611.944	29.728	32.086	673.758
Desinvesteringen	-2.045	-474	-2.425	-4.944
Mutatie herwaardering	110.692	11.815	10.216	132.723
Stand per 31 december 2018	720.591	41.069	39.877	801.537
Stand per 1 januari 2019	720.591	41.069	39.877	801.537
Desinvesteringen	-3.983	-171	-1.590	-5.744
Mutatie herwaardering	150.228	7.439	6.093	163.760
Stand per 31 december 2019	866.836	48.337	44.380	959.553
Totaal ongerealiseerde herwaardering	866.836	48.337	44.380	959.553
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2019	866.836	48.337	44.380	959.553

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kostprijs, inclusief het effect van belastinglatenties.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	92.274	90.092
Resultaat boekjaar	164.535	129.960
Mutatie door herwaardering	-158.016	-127.778
Stand per 31 december	98.793	92.274

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

1.8.8 Voorzieningen

De voorzieningen bestaat uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente belastingverplichtingen.

	31-12-2019	31-12-2018
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	8.227	21.971
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	5.574
Voorziening deelnemingen	3	0
Totaal	8.230	27.545

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	21.971	43.814
Mutaties:		
Saldering vastgoed in ontwikkeling	4.143	-5.847
Toevoeging	3.462	2.600
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	-16.306	0
Vrijval	-5.043	-18.596
Totaal	-13.744	-21.843
Stand per 31 december	8.227	21.971

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft betrekking op het DAEB-vastgoed. De vrijval van de voorziening wordt veroorzaakt door opleveringen, de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat bij oplevering van de lopende projecten en door wijzigingen in de uitgangspunten van projecten zoals het verhogen van de starthuren.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. In het vorige boekjaar was het saldo van de latente belastingen een schuld en in het huidige boekjaar is dit omgeslagen naar een vordering. De afzonderlijke posten worden verder bij de latente belastingvorderingen toegelicht.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2019	2018	2019	2018
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verliesverrekening	0	0	0	-8.132
- verkopen onder voorwaarden	-822	-1.392	-570	-3.050
- afschrijvingen	-1.205	0	1.205	-2.218
- sloop	0	0	0	0
- projectontwikkeling	0	0	0	-99
- verkopen	0	0	0	0
- vastgoed in exploitatie	0	5.155	5.155	431
- leningen	68	61	-7	36
- herinvesteringsreserve	0	1.750	1.750	-1.750
Totaal latente belastingen	-1.959	5.574	7.533	-14.782
Latente belastingvorderingen	1.959	0		
Totaal latente belastingverplichtingen	0	5.574		

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen bestaat uit de volgende posten:

	31-12-2019	31-12-2018
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	3	0
Totaal	3	0

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

1.8.9 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden/leningen overheid	33	37
Schulden/leningen kredietinstellingen	228.605	236.968
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	66.060	63.419
Overige schulden	509	508
Totaal	295.207	300.932

Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen aan overheid

B : leningen aan kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	322.472	322.598
Cumulatieve aflossingen	-85	-67.427	-67.512
Restschuld per 1 januari 2019	41	255.045	255.086
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-18.077	-18.081
Stand per 1 januari 2019	37	236.968	237.005
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	1.000	1.000
Aflossingen	-4	-9.078	-9.082
Extra aflossingen	0	-10.000	-10.000
Totaal	-4	-18.078	-18.082
Nominale waarde	126	310.972	311.098
Cumulatieve aflossingen	-89	-74.005	-74.094
Restschuld per 31 december 2019	37	236.967	237.004
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-8.362	-8.366
Stand per 31 december 2019	33	228.605	228.638
Looptijd < 1 jaar	4	8.362	8.366
Looptijd 1-5 jaar	17	40.096	40.113
Looptijd >5 jaar	16	188.509	188.525
Totaal	37	236.967	237.004

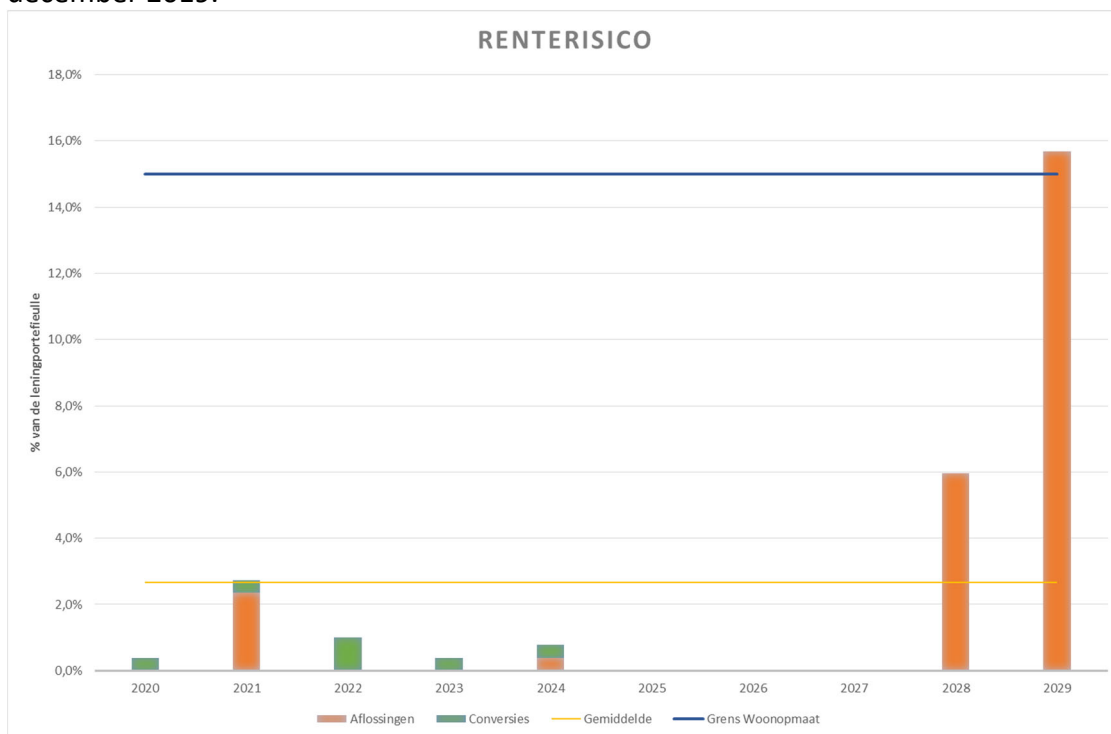
De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 3,08% (2018: 3,51%).

Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 830.000. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.297 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

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

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. De komende tien jaar vinden voor in totaal € 6 miljoen aan renteconversies en € 62 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Door de grote aflossingen in 2029 zullen we dan de 15% overschrijden. Dit is gerelateerd aan de schuldpositie per 31 december 2019.



De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2019 0,536%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 326,5 miljoen (2018: € 328,5 miljoen).

Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	63.419	57.119
Mutaties:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	0	0
Terugkopen	-2.431	-4.308
Waardemutaties	5.072	10.608
Totaal	2.641	6.300
Stand per 31 december	66.060	63.419

Woonopmaat heeft ultimo 2019 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 434 woningen (2018: 461 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
Stand per 1 januari 2019	500	8	508
Mutaties:			
Stortingen	0	1	1
Totaal	0	1	1
Stand per 31 december 2019	500	9	509

De achtergestelde (renteloze) lening is een lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar. Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

1.8.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	8.366	18.081
Schulden aan leveranciers	1.403	1.847
Rekening courant groepsmaatschappijen	147	140
Belastingen en premies sociale verzekeringen	606	189
Overige schulden	1.064	509
Overlopende passiva	4.230	5.428
Totaal	15.816	26.194

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

Rekening courant groepsmaatschappijen

De rekening courant groepsmaatschappijen bestaan uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	147	140
Totaal	147	140

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	271	0
Loonbelasting	127	128
Omzetbelasting	208	0
Schulden ter zake van pensioenen	0	61
Totaal	606	189

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

Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	1.064	509
Totaal	1.064	509

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te betalen rente	3.087	3.782
Vooruitontvangen huur	919	844
Afrekening service- en stookkosten	224	380
Overig	0	422
Totaal	4.230	5.428

1.8.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Verplichtingen

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 15,2 miljoen.

Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Woonopmaat verplicht een obligo aan te houden van een percentage over de door het WSW gewaarborgde geldleningen. De hoogte van het obligo tarief is vastgesteld op 3,85%.

De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het obligo wordt opeisbaar indien uit de liquiditeitsprognoses van het WSW blijkt dat uit hoofde van verleende borgtochten danwel als gevolg van redelijkerwijs te verwachten betalingen uit andere hoofde de invordering noodzakelijk wordt. Het WSW is verplicht jaarlijks een liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaren te maken. Ultimo 2018 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2019 € 9,9 miljoen (2018: € 10,6 miljoen).

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. In 2019 heeft de heffing niet plaatsgevonden.

2e Tranche Herstructurering Heemskerk

In 2009 heeft Woonopmaat een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op elf locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgekomen. Drie locaties zullen niet ontwikkeld worden binnen het samenwerkingsverband. De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonopmaat en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Aansprakelijkheid CV-belangen

GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend venoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In 2019 is geen sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De afhandeling van de CV Tweede Fase Heemskerk is nog afhankelijk van de levering van gronden aan de Simon van Haerlemstraat aan een ontwikkelaar.

Onderzoek bouwkwaliteit

In 2019 is Stichting Woonopmaat onderzoek gaan doen naar de bouwkwaliteit van het multifunctioneel complex De Symphonie. Woonopmaat neemt hier als ontwikkelende en bouwende partij de verantwoordelijkheid om de problemen op te lossen. De financiële impact per opmaken van de jaarrekening is ingeschat op € 133.000.

Procedures

Er loopt een procedure met de Belastingdienst waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor heeft Woonopmaat de reeds opgelegde aanslag betaald en verantwoord in de jaarrekening 2018. Woonopmaat schat in dat deze procedure voor de jaarrekening 2019 geen materiële betekenis zal hebben.

1.8.12 Financiële instrumenten

Algemeen

Woonopmaat maakt in de normale bedrijfsuitoefening geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten die Woonopmaat blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

Kredietrisico

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

Renterisico

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Woonopmaat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Deze prognoses worden per 4 maanden in de managementrapportage opgenomen. Vanuit de prognoses moet blijken of er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Indien dit niet het geval is, moeten we leningen aantrekken om weer voldoende liquiditeiten beschikbaar te krijgen. Om deze leningen te kunnen aantrekken hebben we toegang tot de kapitaalmarkt nodig. Om toegang tot de kapitaalmarkt te hebben, moeten we voldoen aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW. We ontvangen jaarlijks van het WSW een

verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van juli 2019 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2019 tot en met 2021 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen. We hebben in 2019 één nieuwe leningen aangetrokken, een variabele hoofdsom van € 5 miljoen.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

1.9 Toelichting op het winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

1.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	55.383	55.077
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.046	3.141
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.214	1.217
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	90	111
	59.733	59.546
Huurderving	-371	-517
Totaal	59.362	59.029

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,66% (1 juli 2018: 1,25%).

Woonopmaat heeft als uitvloeisel van het huurbeleid een huurverhoging van € 6, € 8 en € 10 toegepast.

Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.876	2.833
Derving wegens oninbaarheid	-32	-38
Totaal	2.844	2.795

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	2.656	2.889
Toegerekende organisatiekosten	534	622
Totaal	3.190	3.511

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Kosten klantencontactcentrum	185	246
Toegerekende organisatiekosten	1.550	1.515
Overig	548	551
Totaal	2.283	2.312

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Klachtenonderhoud	3.279	2.705
Mutatieonderhoud	1.951	1.600
Kort cyclisch onderhoud	1.294	1.133
Mutatiepakketten	3.180	3.237
Onderhoudskosten VVE's	1.366	1.346
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.319	4.932
Toegerekende organisatiekosten	1.932	2.037
Totaal	17.321	16.990

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Dotatie dubieuze overige debiteuren	4	64
Verhuurderheffing	7.506	7.238
Belastingen exploitatie	2.370	2.383
Verzekeringen	212	168
Saneringsheffing	0	628
Overige bijdragen en heffingen	73	79
Totaal	10.165	10.560

1.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Nagekomen kosten	0	328
Totaal	0	328

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op nagekomen kosten voor een complex wat in het verleden is ontwikkeld en verkocht.

1.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte 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.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoop huurwoningen	7.393	8.553
Verkoop teruggekochte woningen VOV	3.252	3.293
Verkoop gronden	0	0
Totaal	10.645	11.846

Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	191	205
Totaal	191	205

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoop huurwoningen	5.764	5.723
Verkoop teruggekochte woningen VOV	2.410	1.854
Verkoop gronden	0	0
Totaal	8.174	7.577

Resultaat verkopen huurwoningen

	2019	2018
Verkoopopbrengst	7.650	8.788
Af: Verkoopkosten	-257	-235
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.764	-5.723
	1.629	2.830

De verkoopopbrengst betreft 32 verkochte woningen (2018: 38 woningen), geen bedrijfsruimtes (2018: 2 bedrijfsruimte) en 5 garageboxen (2018: 10 garageboxen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 1.886.000.

Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2019	2018
Verkoopopbrengst	3.291	2.625
Verkopen 25%-deel	0	707
Af: Verkoopkosten	-39	-39
Af: Boekwaarde	-2.410	-1.854
Totaal	842	1.439

De verkoopopbrengst betreft 18 na terugkoop verkochte VOV woningen (2018: 16 woningen). Er zijn geen resterende aandelen van 25% verkocht (2018: 26 resterende aandelen).

Er zijn twee woningen opnieuw in de verhuur genomen.

Resultaat verkoop gronden

Er zijn geen gronden verkocht.

1.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-374	-801
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	5.043	18.560
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-3.462	-2.600
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-873	-349
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	0	0
Totaal	334	14.810

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	137.569	100.290
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.646	10.834
Totaal	144.215	111.124

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-77	33
Totaal	-77	33

1.9.5 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Beheersactiviteiten voor VvE's	289	319
Vorbereiding en toezicht projecten	479	494
Diverse opbrengsten	110	100
Totaal	878	913

Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Beheersactiviteiten voor VvE's	679	697
Vorbereiding en toezicht projecten	1.049	834
Totaal	1.728	1.531

1.9.6 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige organisatiekosten	1.163	949
Totaal	1.163	949

1.9.7 Kosten omtrent leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheid	154	155
Toegerekende organisatiekosten	643	590
Totaal	797	745

1.9.8 Financiële baten en lasten

	2019	2018
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	218	521
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-2	-2
Rente op leningen kredietinstellingen	-8.494	-9.673
Borgstellingsvergoeding	-50	-52
Totaal	-8.328	-9.206

1.9.9 Belastingen

	2019	2018
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	9.316	1.997
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1.535	0
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-7.534	14.782
Totaal	247	16.779

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk bedraagt 0%. Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk van 0% wordt onder andere veroorzaakt door de wijziging in de belastinglatenties (zie hiervoor ook de schattingswijziging in paragraaf 8.5.1), daarnaast hebben de niet gerealiseerde waardeveranderingen een sterke invloed op het resultaat voor belastingen maar hebben een relatief kleine impact op het fiscale resultaat.

1.9.10 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
WOONopMAAT B.V.	-163	15
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	-5	-1
ENERGIEopMAAT B.V.	89	89
Totaal	-79	103

1.9.11 Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit 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. De kostenverdeling van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2019	2018
Afschrijvingen	280	296
Lonen en salarissen	6.092	5.777
Huisvestingskosten	166	190
Kosten automatisering	485	489
Toezicht en representatie	226	197
Algemene kosten	499	509
Totaal	7.748	7.458

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2019	2018
Lasten servicecontracten	534	622
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.550	1.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.932	2.037
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	191	206
Kosten overige activiteiten	1.727	1.530
Overige organisatiekosten	1.171	959
Leefbaarheid	643	590
Totaal	7.748	7.458

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2019	2018
Salarissen	3.662	3.359
Inleenkrachten	622	842
Sociale lasten	618	578
Pensioenlasten	569	514
Overige personeelskosten	621	484
Totaal	6.092	5.777

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2019 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 110,7% (2018 = 115,9%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Eind 2019 had Woonopmaat 75 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 65,0 (2018: 66,1 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2019	2018
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	5,50	6,61
Exploitatie en onderhoud	45,97	45,71
Projectontwikkeling	6,00	6,50
Overige	6,53	6,31
Totaal	65,00	66,13

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten Ernst & Young Nederland LLP, en het gehele netwerk waartoe EY behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2019	2018
Onderzoek naar de jaarrekening	107	87
Andere controleopdrachten (dVi)	12	13
Controle kosten voorgaande jaren	0	0
Totaal	119	100

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

1.9.12 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonopmaat van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Stichting Woonopmaat is € 162.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 18.700 en de maximale bezoldiging voor leden is € 12.500 per jaar.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen *bedragen in euro's*

	S.H. Hoofman	
	2019	2018
Functie	directeur bestuurder	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
Dienstbetrekking	ja	ja
Individueel WNT-maximum	162.000	156.000
Bezoldiging		
Beloning	135.384	123.720
Belastbare onkostenvergoedingen	4.392	4.213
Beloningen betaalbaar op termijn	21.483	20.428
Subtotaal	161.259	148.361
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totale bezoldiging	161.259	148.361

Toezichthoudende topfunctionarissen
bedragen in euro's

Functie	K. Parie		I. van der Klei	
	2019	2018	2019	2018
	voorzitter		vice-voorzitter	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	28/5-31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	24.300	13.976	16.200	15.600
Bezoldiging				
Beloning	18.700	8.897	12.500	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	18.700	8.897	12.500	10.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	18.700	8.897	12.500	10.000

Functie	N. Boudrie -Poll		J. Hoek	
	2019	2018	2019	2018
	lid		lid	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	16.200	15.600	16.200	15.600
Bezoldiging				
Beloning	12.500	10.000	12.500	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	12.500	10.000	12.500	10.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	12.500	10.000	12.500	10.000

Functie	A. van Arum		K. de Wolf	
	2019	2018	2019	2018
	lid		lid	
Duur dienstverband in 2018	28/1-31/12			1/1 -30/6
Individueel WNT-maximum	15.002			7.736
Bezoldiging				
Beloning	11.640	0	0	5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	11.640	0	0	5.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	11.640	0	0	5.000

1.10 Financiële Kengetallen

	2019	2018
1. ICR (Rentedeckingsgraad)	2,5	2,2
2. Solvabiliteit Marktwaarde	77%	72%
3. Solvabiliteit Beleidswaarde	59%	48%
4. Loan to value (op basis van de beleidswaarde)	34%	43%
5. Dekkingsratio	18%	22%
6. Current ratio	0,4	0,8
7. Rentabiliteit eigen vermogen	18%	17%
8. Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,1%	3,5%

1. De rentedeckingsgraad geeft aan hoe vaak de rente uit de operationele activiteiten kan worden betaald. De rentedeckingsgraad, ICR, is bepaald aan de hand van het kasstroomoverzicht 2019. De ICR is berekend vanuit de som van de kasstroom uit operationele activiteiten en de betaalde interest. Deze som is gedeeld door de betaalde interest.
2. De Solvabiliteit marktwaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet. Er is gebruik gemaakt van de balans per 31 december 2019.
3. De Solvabiliteit beleidswaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet indien het vastgoed gewaardeerd wordt op beleidswaarde.
4. De Loan to Value, LTV, geeft aan welk deel van de beleidswaarde wordt geleend met langlopende schulden, de leningenportefeuille. Zowel de beleidswaarde als de langlopende schulden zijn overgenomen uit de toelichting op de balans.
5. De dekkingsgraad geeft de verhouding van de leningportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat weer.
6. De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden per 31 december 2019.
7. De rentabiliteit van het eigen vermogen is bepaald door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen per 1 januari van het jaar. Het jaarresultaat komt uit de Winst- en verliesrekening over 2019. Het eigen vermogen per 1 januari 2019 komt uit de balans per 31 december 2018.
8. De gemiddelde rentevoet leningenportefeuille is overgenomen uit de toelichting op de balans.

1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Eind december 2019 is in Wuhan (China) het Covid-19 virus opgedoken, dat in de eerste maanden van 2020 pandemische vormen heeft aangenomen. Het raakt Nederland ook in de volle breedte van de maatschappij en het verloop van deze pandemie is onvoorspelbaar. De door de regering om volksgezondheidsredenen genomen maatregelen zullen de economische activiteit zeer zeker negatief beïnvloeden.

Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Om de directe effecten op de economie te beperken heeft de regering tientallen miljarden euro's vrijgemaakt.

Woonopmaat heeft een impactanalyse gemaakt voor zowel de korte als de lange termijn. Op korte termijn gaat het vooral om het stilvallen en anders organiseren van de processen. Op langere termijn gaat het om de gevolgen van de economisch en sociaal maatschappelijke aspecten die invloed hebben op het werk van Woonopmaat. De omvang van de effecten, afgezet tegen de financiële positie, geven op dit moment geen aanleiding tot zorgen over de financiële continuïteit van Woonopmaat.

De financiële impact op korte termijn is te overzien. De bedrijfsvoering kan telefonisch en per internet worden voortgezet. In verband met het besmettingsgevaar voor onze huurders, wordt het reparatieonderhoud, met uitzondering van urgente gebreken, uitgesteld. Het planmatig onderhoud, dat voornamelijk aan de buitenkant van de woningen plaatsvindt, wordt zo veel mogelijk uitgevoerd.

Een groot deel van de huurders van Woonopmaat zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Met de huurders is gecommuniceerd dat bij verwachte betalingsproblemen individueel contact kan worden gezocht met Woonopmaat om deze problemen te bespreken.

In 2019 heeft Woonopmaat een operationele kasstroom gerealiseerd van € 14 miljoen (2018: € 11 miljoen), hetgeen een weerslag is van de structureel zeer gezonde exploitatie van Woonopmaat. Ook vanuit dit oogpunt is op korte termijn geen reden tot overmatige zorg.

Mocht de pandemie meerdere maanden of zelfs jaren aanhouden dan zijn uiteraard ook de gevolgen voor Woonopmaat ongewis. Het is zo'n uitzonderlijke situatie die zich momenteel voordoet, dat over dergelijke lange termijn gevolgen alleen gespeculeerd kan worden, hetgeen in een jaarverslag dient te worden vermeden. Bij het opstellen van de begroting en het activiteitenplan 2021 zal, bij aanhouden van de pandemie, verschillende scenario's worden uitgewerkt.

2. Afzonderlijke primaire overzichten

2.1 Afzonderlijke primaire overzichten

2.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

2.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. Woonopmaat is niet van de niet-DAEB. Daarmee bedoelen we, dat niet-DAEB activiteiten zolang duren als het, veelal contractueel, moet. Onze strategie is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten zo klein mogelijk te krijgen. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat de verkoopvijver van niet-DAEB woningen is uitgebreid en die van de DAEB woningen is verkleind. We kiezen ervoor woningen die momenteel nog in de vrije sector, niet-DAEB, worden verhuurd na het opzeggen van het huidige huurcontract terug te brengen naar de sociale huur, DAEB. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

2.1.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonopmaat zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Ref.	31 december 2019	31 december 2018
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.219.713	1.083.095
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.944	51.826
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.772</u>	<u>5.725</u>
	1.276.429	1.140.646
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>3.225</u>	<u>2.752</u>
	3.225	2.752
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.680	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.333	18.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>66.260</u>	<u>57.560</u>
	83.273	75.560
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	1.362.927	1.218.958
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.463</u>	<u>442</u>
	1.463	442
Vorderingen		
Huurdebiteuren	126	157
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.667	3.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-271	3.927
Overige vorderingen	62	174
Overlopende activa	<u>763</u>	<u>564</u>
	3.347	8.489
Liquide middelen	2.440	9.411
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	7.250	18.342
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA	1.370.177	1.237.300

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		959.553	801.537
Overige reserves		<u>98.793</u>	<u>92.274</u>
		1.058.346	893.811
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		8.227	21.971
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>0</u>	<u>5.463</u>
		8.227	27.434
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid		33	37
Schulden/leningen kredietinstellingen		228.605	236.967
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		53.944	51.826
Overige schulden		<u>509</u>	<u>508</u>
		283.091	289.338
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		8.366	18.077
Schulden aan leveranciers		1.403	1.848
Belastingen en premies sociale verzekeringen		335	189
Overige schulden		1.064	509
Overlopende passiva		4.179	5.365
Schuld aan niet-DAEB tak		<u>5.166</u>	<u>729</u>
		20.513	26.717
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.370.177	1.237.300

2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		56.216	55.827
Opbrengsten servicecontracten		2.786	2.742
Lasten servicecontracten		-3.167	-3.464
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.137	-2.152
Lasten onderhoudsactiviteiten		-17.006	-16.591
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-9.766</u>	<u>-10.140</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		26.926	26.222
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.065	10.158
Toegerekende organisatiekosten		-153	-165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-7.608</u>	<u>-6.298</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.304	3.695
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		388	14.835
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		137.260	99.871
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-77	33
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u> </u>	<u> </u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		137.571	114.739
Opbrengst overige activiteiten		829	861
Kosten overige activiteiten		<u>-1.723</u>	<u>-1.518</u>
Netto resultaat overige activiteiten		-894	-657
Overige organisatiekosten		-1.118	-912
Kosten omtrent leefbaarheid		-797	-745
Bedrijfsresultaat		163.992	142.342

	Ref.	2019	2018
Bedrijfsresultaat (vervolg)		163.992	142.342
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	171	42	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.548	-9.388	
Rentebaten interne lening	498	537	
Saldo financiële baten en lasten		-7.879	-8.809
Resultaat voor belastingen		156.113	133.533
Belastingen		-278	-15.758
Resultaat na belastingen		155.835	117.775
Resultaat niet-DAEB tak		8.700	12.185
Netto resultaat na belastingen		164.535	129.960

2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	56.382	55.632
Vergoedingen	2.727	2.676
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	649	553
Saldo ingaande kasstromen	59.758	58.861
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-4.969	-4.349
Onderhoudsuitgaven	-14.533	-13.672
Overige bedrijfsuitgaven	-7.675	-8.221
Betaalde interest	-9.192	-9.589
Sectorspecifieke heffing	0	-659
Verhuurdersheffing	-7.222	-6.954
Leefbaarheid externe uitgaven	-73	-116
Vennootschapsbelasting	-3.576	-5.099
Saldo uitgaande kasstromen	-47.240	-48.659
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.518	10.202
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	7.351	7.044
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	2.999	3.380
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	958
(Des)Investeringsontvangsten	0	0
overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.350	11.382
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-2.303	-1.500
Verbeteruitgaven	-9.992	-16.279
Aankoop	-1.781	-1.489
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-3.410	-1.898
Sloopuitgaven	0	-53
Investeringen overig	-2.047	-4.146
Externe kosten bij verkoop	-439	-327
Saldo uitgaande kasstromen	-19.972	-25.692

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.622	-14.310
---	---------------	----------------

FVA

Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	4.547	0
Ontvangsten aflossing interne lening	3.667	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-3.017

Saldo in- en uitgaande kasstroom

FVA	8.214	-1.350
------------	--------------	---------------

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.408	-15.660
--	---------------	----------------

3. Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	1.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-18.989	-10.045
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.081	-10.137
---	----------------	----------------

Mutatie liquide middelen

-6.971	-15.595
---------------	----------------

Liquide middelen per 1 januari	9.411	25.006
--------------------------------	-------	--------

Mutaties liquide middelen	-6.971	-15.595
---------------------------	--------	---------

Liquide middelen per 31 december	2.440	9.411
----------------------------------	-------	-------

2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Ref.	31 december 2019	31 december 2018
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.615	71.454
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.116	11.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>8</u>	<u>110</u>
	88.739	83.157
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>96</u>	<u>56</u>
	96	56
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	215	381
Latente belastingvorderingen	279	0
Leningen u/g	<u>131</u>	<u>2.068</u>
	625	2.449
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	89.460	85.662
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	10	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vordering op de DAEB tak	5.166	729
Overlopende activa	<u>0</u>	<u>0</u>
	5.176	747
Liquide middelen	1.940	6.628
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	7.116	7.375
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA	96.576	93.037

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		51.033	43.195
Overige reserves		<u>15.227</u>	<u>14.365</u>
		66.260	57.560
VOORZIENINGEN			
Voorziening deelnemingen		3	1.902
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>0</u>	<u>111</u>
		3	2.013
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.116	11.593
Overige schulden		0	0
Interne lening		<u>15.333</u>	<u>18.000</u>
		27.449	29.593
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Aflossingsverplichting interne lening		2.667	3.667
Overige schulden		0	0
Rekening courant WOONopMAAT B.V.		147	140
Overlopende passiva		<u>50</u>	<u>64</u>
		2.864	3.871
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		96.576	93.037

2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		3.146	3.202
Opbrengsten servicecontracten		58	53
Lasten servicecontracten		-24	-47
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-146	-160
Lasten onderhoudsactiviteiten		-315	-400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-399</u>	<u>-419</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.320	2.229
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>-328</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-328
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.456	4.583
Toegerekende organisatiekosten		-38	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-2.007</u>	<u>-3.343</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		411	1.199
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-54	-25
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.520	10.422
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u> </u>	<u> </u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.466	10.397
Opbrengst overige activiteiten		48	53
Kosten overige activiteiten		<u>-4</u>	<u>-13</u>
Netto resultaat overige activiteiten		44	40
Overige organisatiekosten		-45	-37
Kosten omtrent leefbaarheid		0	0
Bedrijfsresultaat		9.196	13.500

	Ref.	2019	2018
Bedrijfsresultaat (vervolg)		9.196	13.500
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	49	140	140
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Rentelasten interne lening	-498	-537	-537
Saldo financiële baten en lasten		-449	-397
Resultaat voor belastingen		8.747	13.103
Belastingen		32	-1.021
Resultaat na belastingen		8.779	12.082
Resultaat deelnemingen		-79	103
Netto resultaat na belastingen		8.700	12.185

2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.098	3.119
Vergoedingen	53	52
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	7	1
Saldo ingaande kasstromen	3.158	3.172
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-191	-168
Onderhoudsuitgaven	-274	-337
Overige bedrijfsuitgaven	-260	-372
Betaalde interest	-498	-537
Sectorspecifieke heffing	0	-27
Verhuurdersheffing	-284	-286
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	-143	-210
Saldo uitgaande kasstromen	-1.650	-1.937
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.508	1.235
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	2.299	4.513
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	299	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten	0	0
overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.598	4.513
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-25	-520
Aankoop	-280	-1.406
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-224	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-25	0
Externe kosten bij verkoop	-26	-45
Saldo uitgaande kasstromen	-580	-1.971
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.018	2.542

FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	500	
Ontvangsten overig	0	3.017	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	<u>-4.547</u>	<u>0</u>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom			
FVA		-4.547	3.517
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.529	6.059
3. Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	
Aflossing interne lening	<u>-3.667</u>	<u>-1.667</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.667	-1.667
Mutatie liquide middelen		<u>-4.688</u>	<u>5.627</u>
Liquide middelen per 1 januari		6.628	1.001
Mutaties liquide middelen		<u>-4.688</u>	<u>5.627</u>
Liquide middelen per 31 december		<u><u>1.940</u></u>	<u><u>6.628</u></u>

3. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 25 mei 2020 de jaarrekening over het verslagjaar 2019 heeft opgesteld en vastgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 25 mei 2020.

K. Parie
Voorzitter

I. van der Klei
Vice-voorzitter

N. Boudrie-Poll
Lid

J. Hoek
Lid

A. van Arum
Lid

4. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2019 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

5. Accountantsverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonopmaat

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonopmaat te Heemskerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonopmaat op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2019;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2019;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonopmaat zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 14 e.v. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonopmaat een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Woonopmaat is uiteengezet in het bestuursverslag onder de risicoparagraaf, de toelichting op de jaarrekening onder de "Continuïteit van de activiteiten" en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum (pagina 73). Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 25 mei 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA