



## JAARVERSLAG



'VOOR MENSEN, DOOR MENSEN'

# JAARVERSLAG 2019

## BESTUURSVERSLAG

<b>1.</b>	<b>VOORWOORD</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>GOVERNANCE, MISSIE EN SITUATIE CORONAVIRUS</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES</b> .....	<b>6</b>
3.1	Verhuur en onderhoud.....	6
3.2	Vastgoed .....	14
3.3	Wijkontwikkeling en samenwerking.....	18
3.4	Kwaliteitsontwikkeling en communicatie .....	23
3.5	Financieel verantwoord.....	26
<b>4.</b>	<b>ORGANISATIE</b> .....	<b>40</b>
<b>5.</b>	<b>VERSLAG VAN DE BESTURDER</b> .....	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b> .....	<b>50</b>
6.1	Voorwoord .....	50
6.2	Toezicht.....	51
6.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol .....	53
6.4	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	56
6.5	Verslag vanuit werkgeversrol .....	60
6.6	Over de Raad .....	64
6.7	Overleg en vergadering .....	70
6.8	Tot slot.....	72

## JAARREKENING

<b>7.</b>	<b>JAARREKENING</b> .....	<b>73</b>
7.1	Balans per 31 december 2019 na resultaatbestemming .....	73
7.2	Winst-en-verliesrekening over 2019.....	75
7.3	Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode).....	76
7.4	Toelichting op de jaarrekening .....	78
7.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	80
7.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	86
7.7	Grondslagen kasstroomoverzicht.....	90
7.8	Toelichting op de posten van de balans.....	91
7.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening .....	112
7.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	122
7.11	Overige toelichtingen .....	123
7.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB .....	125
7.13	Ondertekening van de jaarrekening .....	137

## OVERIGE GEGEVENS

<b>8.</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b> .....	<b>138</b>
8.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	138
	Bijlage 1: Organigram .....	142

## 1. VOORWOORD

2019 was voor Woonveste een erg vruchtbaar en productief jaar. We zijn 2019 gestart met een maatschappelijke visitatie. Samen met medewerkers en belanghouders hebben we onder leiding van een onafhankelijke visitatiecommissie terug gekeken op ons maatschappelijk presenteren in de periode 2015 tot en met 2018. De uitkomsten van de visitatie was input voor ons nieuwe ondernemingsplan wat eind 2019 het licht zag. Hierin hebben we de koers voor de periode 2020 tot en met 2024 vastgelegd, waarbij we wel jaarlijks beoordelen of we nog op de goede koers zitten.

In 2019 zijn we overgestapt op een nieuw primair bedrijfssysteem en gelijktijdig aangesloten op het regionaal woonruimteverdelingssysteem (WoonService Regionaal). Dit waren stevige operaties die in 2019 veel impact hadden op onze organisatie. Door een goede voorbereiding en grondig afwegings- en selectieproces zijn we erin geslaagd zorgvuldig de overstap te maken. Het nieuwe systeem gaat ons beter ondersteunen in het managen van onze bedrijfsprocessen, databeheer en –ontwikkeling en genereren van adequate verantwoordingsinformatie. Naast deze werkzaamheden hebben we in 2019 veel nieuwbouwwoningen opgeleverd en veel regulier onderhoud aan woningen uitgevoerd. Diverse grootonderhoudsprojecten, met veel focus op het verduurzamen van onze woningen, zijn in 2019 uitgewerkt om in 2020 uitgevoerd te gaan worden. Onze maatschappelijke rol als belangrijke netwerkpartner in de aanpak van leefbaarheid in de wijken heeft in 2019 wederom veel aandacht gevraagd en gekregen. We zien dat deze rol in belang toeneemt en ons nieuwe ondernemingsplan legt daar dan ook extra accent op.

Gedurende de opmaak van dit jaarverslag, begin 2020, zijn we wereldwijd en als lokale samenleving geconfronteerd met een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). We hebben direct onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn en waren er op gericht om de gezondheid van onze huurders, medewerkers en relaties die voor ons werken te beschermen. We zijn bijna allemaal vanuit huis gaan werken. Waar mogelijk hebben we de basisdienstverlening aan onze huurders gecontinueerd, weliswaar met aangepaste werkafspraken. We hebben, samen met zorgorganisaties, extra aandacht besteed aan de communicatie met onze meest kwetsbare, oudere huurders. Naast deze dienstverlening hebben we ook met enkele mooie initiatieven ons sociale hart laten zien en spreken. We slagen erin de belangrijkste zaken in onze bedrijfsvoering, ondanks de beperkingen, te continueren. We hopen vanaf medio 2020 op basis van het werken volgens het ‘nieuwe normaal in de anderhalvemeter-samenleving’ onze activiteiten geleidelijk aan weer meer op te kunnen pakken. Ik ben trots op de veerkracht van onze medewerkers en de organisatie en heb daar alle vertrouwen in.

We zijn ons ervan bewust dat de crisissituatie ook de komende maanden de nodige impact heeft op onze huurders. Zowel in het dagelijkse leven als mogelijk ook in de inkomenssituatie of anderszins. In dit verband hebben we in april al besloten de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 uit te stellen tot 1 oktober 2020 en zullen we uiteraard, indien dit aan de orde is, maatwerkoplossingen leveren.

In dit jaarverslag kunt u uitvoerig kennisnemen van onze inzet en activiteiten in 2019 en leggen we verantwoording af over onze volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten. Soms blikken we in dit jaarverslag ook al vooruit. Daar gaan we nog uit van verwachtingen zoals die waren voor de coronacrisis-situatie en is de daadwerkelijke impact op het moment dat we dit jaarverslag opmaken nog lastig in te schatten.

We zijn ons ervan bewust, en zeker de afgelopen maanden hebben ons dit weer doen beseffen, dat wij onze activiteiten alleen kunnen uitvoeren samen met onze gemeenten, Huurdersvereniging, belanghouders, partners en actieve huurders en wijkbewoners.

Namens al mijn collega's van Woonveste bedank ik de betrokken mensen en organisaties dan ook voor hun bijdrage en inzet in 2019.

Juni 2020,

Eric van den Einden  
directeur-bestuurder

## 2. GOVERNANCE, MISSIE EN SITUATIE CORONAVIRUS

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteert circa 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Haaren, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

De stichting is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De statuten van de stichting zijn in 2018 herzien.

### **Samenstelling bestuur, raad van commissarissen en management**

Het bestuur van Woonveste werd in 2019 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

De raad van commissarissen van Woonveste is ultimo 2019 als volgt samengesteld:

De heer ing. L.W. Greven	voorzitter
De heer dr. A.L.J.M. Luijten	voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
Mevrouw C.J.A. Broks MM	
De heer mr. J.C.F.M. Leijs	
Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij	voorgedragen door de huurders

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

Het management van Woonveste bestond ultimo 2019 uit:

De heer E.W.T. van den Einden	statutair directeur; geeft leiding aan de organisatie
Mevrouw F. den Breejen	manager afdeling Wonen
De heer H.P.A. Roodnat	manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
De heer D.C.L.N. van Eijck	manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management verzorgt de dagelijkse aansturing van de werkorganisatie.

### **Missie**

Onze missie: waar staan wij voor?

'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.

- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
- Ondersteuning: wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

## Coronavirus

Begin 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Deze crisis zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonveste. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonveste niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

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

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

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

Indien nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons nodig en het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

## Participaties

Stichting Woonveste participeerde in 2019 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex.

Woonveste had in 2019 geen nevenstructuur meer; deze is in 2017 opgeheven.

### 3. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste toe, we behandelen onze prestaties op gebied van verhuur en onderhoud, onze woningvoorraad met aandacht voor nieuwbouw en verkoop, wijkontwikkeling en samenwerking met onze maatschappelijke partners, wonen welzijn en zorg, kwaliteit van dienstverlening, communicatie en onze financiële verantwoording.

#### 3.1 VERHUUR EN ONDERHOUD

De kernactiviteiten van verhuur zijn het verhuren van woningen (inclusief het technisch up-to-date maken), huurincasso en het sociaal- en buurtbeheer. De kernactiviteiten voor onderhoud zijn het dagelijks onderhoud, het contractonderhoud en het (geclusterd) planmatig onderhoud.

##### 3.1.1 Verhuur

###### *Opzeggingen*

In 2019 is van 347 woningen de huur opgezegd (aantal in 2018: 378). De mutatiegraad bedroeg hiermee 6,5% (2018: 6,6%).

Daarnaast is het aantal opgezegde garages, 59, nagenoeg hetzelfde als in 2018 (58).

###### *Woonruimteverdeling: aansluiting bij WoonService Regionaal*

Woonveste verhuurt vrijgekomen huurwoningen, nieuwbouwwoningen en garages volgens het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning of garage krijgt aangeboden. Vrijkomende woningen en garages zijn tot oktober geadverteerd op de eigen website van Woonveste.

Begin 2019 startte een onderzoek naar aansluiting bij WoonService Regionaal. Via WoonService Regionaal worden woningen en garages van meerdere woningcorporaties in diverse gemeenten in Brabant-Noordoost geadverteerd.

Een van de redenen om aansluiting te onderzoeken was dat, ook door gemeenten, steeds nadrukkelijker regionale samenwerking wordt gezocht op het gebied van wonen en woningmarkt. Voor een regionale aanpak van woonvraagstukken is een regionaal woonruimteverdeelsysteem een voordeel. Aansluiting biedt woningzoekenden bovendien het voordeel dat zij zich niet meer op meerdere plekken hoeven in te schrijven. Van de actief woningzoekenden van Woonveste kwam begin 2019 ongeveer 40% niet uit de gemeenten Heusden of Haaren. Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden stond niet alleen bij Woonveste maar ook bij WoonService Regionaal ingeschreven.

Aansluiting bij WoonService Regionaal biedt Woonveste betere mogelijkheden om op een modernere wijze onze woningen aan te blijven bieden.

Uiteraard zijn de gemeenten en Huurdersvereniging Heusden betrokken bij het onderzoek. Na een positief advies van de gemeenten Heusden en Haaren en van de Huurdersvereniging Heusden is voor de zomer het besluit genomen om aan te sluiten bij WoonService Regionaal.

Na een implementatieperiode zijn eind oktober de eerste woningen en garages van Woonveste geadverteerd via [www.woonserviceregionaal.nl](http://www.woonserviceregionaal.nl).

De woningzoekenden die bij Woonveste waren ingeschreven, zijn met behoud van inschrijftijd overgegaan naar WoonService Regionaal. Zij kunnen nu reageren op alle woningen die worden geadverteerd via WoonService Regionaal. Woningzoekenden die al bij WoonService Regionaal waren ingeschreven kunnen sinds oktober ook op woningen van Woonveste reageren.

### *Reacties/populariteitsgraad*

In 2019 zijn er gemiddeld 51 reacties per woning (2018: 29) op de geadverteerde woningen binnengekomen. Voor sociale woningen ligt het gemiddelde op 53 (2018: 33) reacties en voor vrijesectorwoningen op gemiddeld 33 (2018: 7) reacties per woning.

Het aantal reacties per geadverteerde woning is fors toegenomen na de aansluiting bij WoonService Regionaal: van ongeveer 35 reacties per woning voor de aansluiting bij WoonService Regionaal, naar 92 in de maanden na aansluiting bij WoonService Regionaal.

Het toegenomen aantal reacties was ook verwacht: er zijn meer woningzoekenden die kunnen reageren op de woningen, en woningzoekenden mogen op tien woningen per keer reageren in plaats van op twee woningen (zoals bij Woonveste voor aansluiting bij WoonService Regionaal).

Het is nog te vroeg om conclusies te kunnen trekken over de gevolgen van de aansluiting bij WoonService Regionaal. We blijven ontwikkelingen rond het aantal reacties en wachttijd in 2020 goed monitoren.

<b>Verhuringen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aantal huuropzeggingen	347	378
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	6,5%	6,6%
Aantal verhuurde nieuwbouweenheden	152	37
Aanbiedingsgraad	2,7	2,1
Percentage passend toegewezen	99%	98%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	100%	99%
<b>DAEB-woningen</b>		
Verhuurde woningen	447	340
Populariteitsgraad	53	33
<b>Niet-DAEB-woningen</b>		
Verhuurde woningen	40	54
Populariteitsgraad	33	7
<b>Leegstand</b>		
Binnen 14 dagen verhuurd	72%	71%
Aansluitende verhuur	40%	27%
Huurdering	0,37%	0,37%

### *Woningzoekenden*

Er waren medio 2019 ongeveer 19.000 mensen ingeschreven als woning- en/of garagezoekende bij Woonveste. Afgelopen jaren hoefde men bij Woonveste niet jaarlijks te verlengen, maar bleef men automatisch ingeschreven staan, tenzij men een woning van Woonveste accepteerde of men zelf aangaf niet meer ingeschreven te willen staan.

Bij WoonService Regionaal moeten woningzoekenden wel jaarlijks verlengen.

Voor de overgang naar WoonService Regionaal waren er ongeveer 1.200 actief woningzoekenden, die reageerden op woningen van Woonveste. Eind 2019 waren er bij WoonService Regionaal ongeveer 4.900 actief woningzoekenden, verspreid over het hele gebied.

### *Aanbiedingsgraad*

Een woning is gemiddeld 2,7 keer aangeboden voordat deze geaccepteerd werd (2018: 2,1).

### *Toewijzingen*

Er zijn in 2019 447 DAEB-woningen en 40 niet-DAEB-woningen verhuurd, dus totaal 487 woningen. Dit waren 335 bestaande huurwoningen en 152 nieuwbouwwoningen.



### *Inkomenstoets staatssteunregeling*

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 38.035,-. 10% mag worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 42.436,- en 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2019 voldeed Woonveste aan de gestelde normen.

### *Passend toewijzen*

Conform de Woningwet moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij nieuwe verhuur een woning toegewezen krijgen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2019 is 99% van de woningen passend toegewezen en daarmee is voldaan aan de wetgeving. Passend toewijzen is vanaf 1 januari 2016 verplicht.

### *Toewijzing aan vergunninghouders en urgenten*

Woonveste heeft in 2019 8 woningen beschikbaar gesteld aan vergunninghouders, waarvan 6 in Heusden en 2 in Haaren.

In Heusden heeft de gemeente de taakstelling gehaald voor 2019, door de woningtoewijzingen en de gezinsherenigingen. In Haaren is er eind 2019 nog een restant taakstelling van 8 personen. We blijven in overleg met de gemeente zoeken naar passende woningen, maar zijn hiervoor afhankelijk van de woningen die vrijkomen.

In 2019 hebben we vier woningzoekenden met urgentie een woning toegewezen.

## **Huurverhoging, huurderiving en huurachterstand**

### *Jaarlijkse huurverhogingen en huursom*

Ieder jaar stelt het Rijk de grenzen van de toegestane huuraanpassing vast. De stijging van de totale huursom van DAEB-woonegelegenheden mag in 2019 niet meer zijn dan de inflatie plus 1% (1,6% + 1% = 2,6%). De totale huursomstijging van Woonveste over 2019 bedroeg 1,66%. Woonveste is daarmee ook dit jaar ruim binnen de ruimte van de huursomstijging gebleven.

Woonveste heeft dit jaar bij de jaarlijkse huurverhoging de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorgevoerd en afgetopt op streefhuur.

De volgende huurverhogingen zijn doorgevoerd:

	Woningen met een gereguleerd contract		Woningen met een geliberaliseerd contract		Garages
	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	
Inkomen n.v.t.	0%	0% - 1,6%	0,0%	0% - 4,6%	1,6%

De huurverhoging heeft voor 2 bezwaarschriften gezorgd (2018: 21). Beide bezwaren zijn afgewezen, omdat de bezwaarredenen niet gegrond was.

Een aantal huurders, die een woning huurden boven de liberalisatiegrens, heeft het verzoek ingediend voor huurverlaging. Indien het inkomen van de huurders lager was dan de huurtoeslaggrens, hebben we het verzoek in behandeling genomen. In ongeveer 10 gevallen hebben we de huurprijs naar beneden bijgesteld, zodat de huurders huurtoeslag kunnen aanvragen.

### *Huurverhoging bij mutatie*

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de streefhuur. Door passend toewijzen komt het ook voor dat huren verlaagd worden.

### *Huurderving*

De huurderving (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van leegstand is uitgekomen op 0,37% (2018: 0,37%) en ligt onder de gestelde norm van 0,40%.

De norm om minimaal 70% van de vrijgekomen woningen binnen veertien dagen te verhuren, is behaald (2019: 72%, 2018: 71%).

In 2019 werd 40% van de vrijgekomen woningen aansluitend, zonder leegstand, verhuurd (2018: 27%). Dit verschil wordt mede verklaard door het hoge aantal nieuwbouwopleveringen in 2019.

### *Huurachterstand*

Voor 2019 is de norm om een huurachterstandspercentage te realiseren van maximaal 0,40% op de zittende huurders ruim behaald. Op 31 december 2019 bedroeg de huurachterstand 0,28% (2018: 0,31%). Voor vertrokken huurders is dit jaar een bedrag van € 169.000,- afgeboekt. Dat is een stuk hoger dan het jaar ervoor (2018: € 69.717,-). Dit heeft te maken met het sluiten van het deurwaardersdossier bij de voormalige deurwaarder, van vertrokken/ex-huurders die al langer VOW (vertrokken onbekend waarheen) waren en waar er al langere tijd geen verhaalsmogelijkheden waren.

### *Ontruiming*

Er zijn 14 ontruiming aangezegd (2018: 24). Hiervan zijn er 3 daadwerkelijk uitgevoerd (2018: 9). Voordat tot ontruiming vanwege huurachterstand wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder. Woonveste werkt steeds intensiever samen met de gemeente, maatschappelijk werk en de Kredietbank om zo vroeg mogelijk de huurder te ondersteunen en grote achterstanden te voorkomen.

### *Budgetondersteuning*

Huurders met (structurele) betalingsproblemen kunnen gebruik maken van hulp vanuit de gemeente. Wanneer er budgetondersteuning gewenst is, werkt Woonveste samen met Bijeen, de Kredietbank en de gemeente.

## **Sociaal- en buurtbeheer**

Het sociaal- en buurtbeheer richt zich op een prettige woonomgeving voor onze huurders. Daarom zijn de woonconsulenten en de buurtbeheerders actief in de buurten waar Woonveste bezit heeft.

De buurtbeheerders zetten zich in voor schone en veilige buurten en woongebouwen. Zij houden de woonomgeving in de gaten en spreken bewoners aan bij wie bijvoorbeeld de tuinen niet op orde zijn of waar sprake is van vervuiling. Regelmatig spreken zij bewoners in de wijk en hebben zij contacten met bewonerscommissies.

De werkzaamheden van de woonconsulenten bestaan onder meer uit het ondersteunen van individuele huurders bij het oplossen van woonproblemen tot bemiddeling bij overlast of ander hinderlijk gedrag. Omdat we merkten dat deze werkzaamheden toenamen en er meer aandacht nodig is voor individuele huurderskwesties, mensen met verward gedrag of multiproblematiek is begin 2019 een extra woonconsulent aangetrokken, waardoor er nu 2 woonconsulenten en 2 buurtbeheerders actief zijn. Samen met de 2 wijkregisseurs vormen zij het team Wijken.

### *Sociaal beheer; samenwerken met andere partijen*

Woonveste neemt in de gemeenten Haaren en Heusden deel aan een sociaal netwerkoverleg. Het overleg is ervoor bedoeld elkaar te informeren over multiprobleemhuishoudens en om, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners verlopen goed.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

### 3.1.2 Onderhoud en verbetering

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit. Ook investeren we in het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen. Voor het onderhouden en energetisch verbeteren van woningen was in 2019 een budget van zo'n € 10,3 miljoen beschikbaar (2018: € 13,6 miljoen). In onderstaande tabel zijn de werkelijke kosten (exclusief de toegerekende personeelskosten, overige organisatiekosten en afschrijvingskosten) en investeringen opgenomen. Tevens is in percentages aangegeven hoe groot dit bedrag is ten opzichte van het begrote bedrag.

<b>Onderhoud en verbeteringen (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Planmatig onderhoud</b>		
Kosten regulier planmatig onderhoud (RPO)	4.079	3.797
Kosten RPO ten opzichte van begroot bedrag	88%	104%
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	241	270
Kosten IPO ten opzichte van begroot bedrag	78%	96%
<b>Verduurzamen woningen</b>		
Kosten geclusterd planmatig onderhoud (GPO)	-	7
Kosten GPO ten opzichte van begroot bedrag	0%	0%
Investeringen energetisch verbeteren (EV)	128	243
Investering EV ten opzichte van begroot bedrag	38%	8%
<b>Contractonderhoud</b>		
Kosten contractonderhoud (CO)	1.784	1.554
Kosten CO ten opzichte van begroot bedrag	96%	97%
<b>Dagelijks onderhoud</b>		
Kosten mutatieonderhoud (MO)	1.864	1.608
Kosten MO ten opzichte van begroot bedrag	132%	100%
Kosten reparatieonderhoud (RO)	1.666	1.466
Kosten RO ten opzichte van begroot bedrag	113%	104%
<b>Overige investeringen</b>		
Investeringen asbestsaneringen (AS)	88	66
Investering AS ten opzichte van begroot bedrag	88%	16%
Investeringen geriefverbeteringen en overig (GV)	187	155
Investering GV ten opzichte van begroot bedrag	195%	91%
<b>Totaal</b>	<b>10.037</b>	<b>9.166</b>
Onderhoudskosten	9.634	8.702
Investeringen duurzaamheid en geriefverbeteringen	403	464

#### *Dagelijks onderhoud*

Onder de noemer dagelijks onderhoud vallen het reparatie- en mutatieonderhoud. Voor 2019 bedragen de kosten in totaal circa € 3,5 miljoen. Dit is ruim € 0,6 miljoen meer dan begroot.

### *Mutatieonderhoud*

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is in de complexbeheerplannen. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd.

Het aantal mutaties is lager dan in het jaarplan verwacht. De gemiddelde kosten per mutatie zijn echter hoog. De reden van deze overschrijding is het grote aantal mutaties dit jaar met kosten boven de € 10.000,-.

Er zijn relatief veel woningen gemuteerd van bewoners die daar 40-50 jaar gewoond hebben en niet mee hebben gedaan aan tussentijds planmatig onderhoud (keuken-badkamervervangingen). Dit wordt nu bij mutatie alsnog gedaan, met hoge mutatiekosten tot gevolg. Daarnaast is in 2019 besloten om bij iedere mutatie in één van onze seniorencomplexen grootschalig binnenonderhoud uit te voeren, onder andere badkamervervanging/vergroting. Dit levert hoge kosten op per mutatie (ongeveer € 20.000,-). Dit leidt tot minder overlast dan wanneer we dat planmatig hadden gedaan.

### *Reparatieonderhoud*

In het melden en uitvoeren van reparatieverzoeken staat Woonveste voor een klantgerichte aanpak. Tijdens kantooruren kunnen de reparaties via de website, telefonisch, persoonlijk of via e-mail worden doorgegeven. Buiten kantoor tijden wordt de telefoon doorgeschakeld naar een callcenter. Met de klant wordt binnen 24 uur na ontvangst van de melding een afspraak gemaakt voor uitvoering van reparaties en/of inspectie van ingrijpende reparatieverzoeken.

Het budget reparatieonderhoud voor 2019 bedroeg € 1,5 miljoen voor 5.500 reparaties. In 2019 zijn 5.489 reparaties voor een totaal van € 1,7 miljoen uitgevoerd.

Het aantal reparaties is in lijn met het aantal uit het jaarplan. Dit aantal ligt al jaren ongeveer gelijk. De gemiddelde kosten per reparatie lag hoger dan de verwachting.

Een deel van het hoge bedrag per factuur is te verklaren doordat vanaf het 3<sup>e</sup> tertiaal de kosten van asbest onder reparatieonderhoud zijn verantwoord en door een beperkte wijziging in de allocatie van de kostencategorieën bij de overgang naar het nieuwe primair systeem.

Daarnaast waren er relatief veel lekkages van badkamers, waardoor badkamers en stucwerk moesten worden vervangen, wat hoge reparatiekosten met zich meebrengt, en hadden we te maken met een uitzonderlijke (en kostbare) reparatie in een woning als gevolg van een verzakking.

### *Regulier planmatig onderhoud*

Regulier planmatig onderhoud is een van de grootste jaarlijkse kostenposten van Woonveste. Hierbij worden activiteiten uitgevoerd zoals schilderwerk, het vervangen van kozijnen, voegwerk en dakgoten en binnenonderhoud (douche, toilet, keuken). Voor 2019 is voor zo'n 200 woningen binnenonderhoud begroot. In totaal bedragen de kosten bijna € 4,1 miljoen voor regulier planmatig onderhoud. Dit is ruim € 0,5 miljoen minder dan begroot. Van de 181 projecten zijn er 154 volledig gereed, 16 projecten zijn vervallen en 11 projecten zijn wel opgedragen maar nog niet (geheel) in 2019 afgerond. De vervallen projecten vertegenwoordigen een begroot bedrag van € 203.000,-. De belangrijkste oorzaak hiervoor is het afzien van deelname door bewoners aan binneninrichting, minder uitgaven aan liften dan begroot en het vervallen van 1 schilderproject in 2019. De nog niet (geheel) in 2019 afgeronde projecten vertegenwoordigen een bedrag van € 186.000,- en betreffen voornamelijk werkzaamheden aan de binnenzijde van de woningen en 1 schilderwerkproject binnen Heusden-Vesting.

### *Individueel Planmatig Onderhoud (IPO)*

Indien klanten in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij na 5 jaar hiervoor alsnog in aanmerking komen. Door het bundelen van deze aanvragen naar één project, wordt de inkoop en uitvoering seriematig van aard.

### *Geclusterd onderhoud en investeringen energetische kwaliteit*

Het budget geclusterd PO is begroot om vooruitlopend op de energetische verbeteringsprojecten werkzaamheden uit te kunnen laten voeren. Het is niet nodig geweest deze werkzaamheden vooruitlopend uit te voeren om tot besluitvorming van deze projecten te kunnen komen. Het bedrag investering Energetische Verbeteringen (EV) is begroot om tijdens het Planmatig Onderhoud energetische verbeteringen te kunnen doorvoeren. Deze verbeteringen zijn aangeboden aan de bewoners. Niet iedereen heeft gekozen voor de aangeboden verbeteringen.

### *Contractonderhoud*

Het contractenbeheer is erop gericht om kortcyclisch regulier onderhoud samen te voegen en door aanbesteding scherper in te kopen. Alle contracten zijn uitgevoerd conform de begroting. Er is 95% van het begrote bedrag gefactureerd. Deze afwijking is ontstaan door een lager dan begrote prijsstijging en door de verlaagde uitgaven die binnen het contractonderhoud als stelpost opgenomen is.

Begin 2019 is BAM FM als nieuwe contractpartij toegevoegd. Zij doen het onderhoud, beheer, de energieprestatiegarantie en monitoring van 64 opgeleverde nieuwbouwwoningen.

### *Overige investeringen*

De totale overige investeringen in 2019 bedragen € 275.000,-. Dit betreft onder andere asbestsaneringen, basisuitrusting en veiligheid. Bij investeren in basisuitrusting PO-projecten is voornamelijk het plaatsen van isolerend glas tijdens een schilderbeurt aangeboden aan bewoners. Bij investeren in veiligheid zijn rookmelders geplaatst.

### *Asbestsanering*

Het was de verwachting dat asbesthoudende golfplaten binnen enkele jaren verplicht verwijderd moesten zijn. Deze regelgeving is na veel politieke discussie uiteindelijk niet doorgegaan.

### *Duurzaamheid*

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid volgen elkaar snel op. Het beleid voor het aanbieden van zonnepanelen voor huurders is niet meer in 2019 herzien, maar in 2020. Op het moment van schrijven is het onderzoek lopende. De duurzaamheidsvisie is in 2019 geactualiseerd en gekoppeld aan het ondernemingsplan.

In deze duurzaamheidsvisie en het ondernemingsplan stappen we af van de NOM-renovaties van het bestaande bezit. Het uitgangspunt is om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. De focus komt nu te liggen op drie belangrijke pijlers:

1. 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050
2. Woonveste duurzaam
3. Bewustwording huurders

Om 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 te bereiken maken we een specifiek plan van aanpak voor al onze woningen om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad te hebben. We kiezen bij de uitwerking voor het trias energetica principe. De eerste stap is het beperken van de energetische vraag, de tweede stap (het gebruik van) duurzaam opgewekte energie en de derde stap het (zo beperkt mogelijk) gebruik van fossiele energie. We kiezen voor het 'no regret'-principe. Maatregelen die we treffen, houden rekening met vervolgstappen op technisch of financieel vlak. We reduceren als eerste de warmtevraag door het isoleren van onze woningen en zetten in op de juiste investeringen op het juiste moment. Leidend in onze afwegingen zijn de momenten waarop vanuit technische levensduur maatregelen in en aan de woningen nodig zijn.

We beperken onze eigen CO<sub>2</sub>-footprint als organisatie. Daarbij zetten we in op een duurzaam kantoor(gebruik) en een duurzame bedrijfsvoering. We verankeren duurzaamheid in ons aanbestedings- en inkoopbeleid door het onderdeel te maken van de selectie van onze opdrachtnemers.

We laten binnen én buiten zien wat we doen aan de verduurzaming van Woonveste zelf. Zo willen we bijdragen aan meer bewustwording bij medewerkers, huurders én partners en een goed voorbeeld zijn.

Om bewustwording bij onze huurders te stimuleren zetten we de komende periode nadrukkelijk in op instructie en voorlichting ten aanzien van energiebesparend gedrag via de kanalen die ons ter beschikking staan en op het actief delen van goede resultaten. Daarbij gaan we onder meer werken met rolmodellen en ambassadeurs. Ook intensiveren we de nazorg na ingrepen. Zo ondersteunen we huurders om het effect van ingrepen op hun woonlasten en comfortbeleving te optimaliseren.

#### *Energielabel / Energie-Index*

De woningvoorraad van Woonveste scoort gemiddeld een energie-index van 1,47 (label C). Door de toevoeging van nieuwbouw aan onze voorraad en door ingrepen in de bestaande voorraad, zal deze gemiddelde energie-index eind 2021 naar verwachting onder de 1,40 uitkomen en daarmee wordt de doelstelling 'gemiddeld label B' gehaald.

#### *Investering in energetische kwaliteit*

Complexen met het label 'doorexploiteren' worden aangepakt op het moment waarop groot-schalig dak- en gevelonderhoud gepland staat; het 'natuurlijk moment' voor een energetische ingreep. In 2019 zijn onderstaande complexen in voorbereiding genomen:

- Gounodlaan, complex 1013  
Na het besluit om af te zien van een NOM-renovatie is de voorbereiding opgepakt voor een 'no regret'-renovatie. Het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en het flora- en fauna-onderzoek is afgerond. Vanuit het flora- en faunaonderzoek is een mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd.
- Beatrixstraat / Irenestraat e.o., complex 2207  
Met Hendriks Coppelmans is een bouwteamovereenkomst afgesloten. Samen is de technische uitwerking en een communicatieplan voorbereid voor de renovatie. Er is een principeplanning voor de renovatiewerkzaamheden opgesteld. Vanuit het flora- en faunaonderzoek is een mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd.
- Bernhardstraat en Christinastraat, complex 2218  
De onderzoeken naar asbest en flora en fauna zijn afgerond. Vanwege de aanwezigheid van huismussen en gierzwaluwen zijn mitigerende maatregelen genomen door het plaatsen van tijdelijke nestkasten in de directe omgeving.

#### *Woningaanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)*

Er waren geen (2018: 6) woningaanpassingen vanuit de gemeente Haaren en 46 (2018: 25) vanuit de gemeente Heusden.

## 3.2 VASTGOED

### 3.2.1 Woningvoorraad

Op de peildatum 31 december 2019 heeft Woonveste 6.718 verhuureenheden in eigendom. In onderstaande tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringen volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woningen	4.696	800	4.562	807
Parkeergelegenheden	0	826	0	827
BOG, MOG, ZOG	392	4	372	4
<b>Totaal</b>	<b>5.088</b>	<b>1.630</b>	<b>4.934</b>	<b>1.638</b>

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorg-onroerendgoed (intramurale zorgeenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Sint-Michielsgestel
Woningen	4.682	716	98	0
Parkeergelegenheden	808	18	0	0
BOG, MOG, ZOG	283	21	71	21
<b>Totaal</b>	<b>5.773</b>	<b>755</b>	<b>169</b>	<b>21</b>

#### Woningen

In 2019 is de voorraad woningen toegenomen met 134 nieuwbouwwoningen (Goede Morgen fase 1, de Grassen fase 1 en Nassaulaan in Vlijmen en Den Hoek in Helvoirt en Hofmeester in Haaren). Er zijn 6 woningen verkocht en er is 1 woning aangekocht. Daarnaast hebben er een aantal her kwalificeringen plaatsgevonden, van zorgeenheden naar woningen maar ook van woningen naar zorgeenheden. Er zijn ook 18 zorgeenheden nieuwbouw (waarvan 1 MOG) in het project Nassaulaan te Vlijmen.

De woningen zijn tevens ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Aantal verhuureenheden per huurcategorie	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Totaal
Goedkoop	320	49	0	369
Plafond 1e aftoppingsgrens	1.898	306	98	2.302
Plafond 2e aftoppingsgrens	572	82	0	654
Plafond huurtoeslaggrens	1.247	178	0	1.425
Vrije sector	645	101	0	746
<b>Totaal</b>	<b>4.682</b>	<b>716</b>	<b>98</b>	<b>5.496</b>

#### *Overige verhuureenheden*

Woonveste exploiteert 375 intramurale zorgseenheden. Daarnaast heeft Woonveste 826 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel, buurtcentra en een peuterspeelzaal. Dit zijn totaal 17 eenheden.

### **3.2.2 Woningverkoop**

In het Portefeuilleplan 2018-2027 is een verkoopvijver van 185 woningen opgenomen. De verkoopdoelstelling is om in 10 jaar circa 100 woningen te verkopen. Verkoop vindt plaats na opzegging van de woning of aan de zittende huurder. Woningen worden verkocht conform de uitgangspunten van het verkoopbeleid.

Er zijn in 2019 6 woningen verkocht. De verkoopprijs lag gemiddeld op bijna € 228.000,-. Er zijn 4 woningen verkocht bij mutatie en 2 woningen aan zittende huurders. Gemiddeld zijn deze voor 103% van de WOZ-waarde verkocht.

Ook zijn er 2 koopgarantwoningen teruggekocht waarvan er een opnieuw verkocht is in 2019 (zonder koopgarantvoorwaarden). Daarnaast is er een koopgarantwoning teruggekocht en conform beleid verhuurd. Een koopgarantwoning die we in 2018 hebben teruggekocht is ook in 2019 opnieuw verkocht (zonder koopgarantvoorwaarden).

### **3.2.3 Voorraadbeleid**

Het voorraadbeleid bestaat uit een portefeuilleplan en complexplannen. In het portefeuilleplan zijn de strategische doelstellingen voor de woningvoorraad geformuleerd. De strategiekeuzes voor de exploitatie van alle woningen worden verwerkt in de complexplannen. Het SVB (Strategisch Voorraad Beleid) fungeert als bindende factor voor de verschillende beleidsvelden binnen Woonveste (o.a. huurbeleid, onderhoudsbeleid, kwaliteitsbeleid, verkoopbeleid).

#### *Omgevingsanalyse*

In 2019 is een omgevingsanalyse gemaakt. De omgevingsanalyse fungeerde als opmaat naar een nieuw ondernemingsplan. Daarnaast is getoetst of de aannames die ten grondslag liggen aan het portefeuilleplan nog juist zijn.

#### *Vastgoedsturing*

In 2019 heeft Woonveste uitvoering gegeven aan de stappen zoals vastgesteld in het plan van aanpak vastgoedsturing. Het plan van aanpak omvat een periode van 3 jaar. Vanuit een jaarlijkse cyclus wordt de vertaling gemaakt van strategische doelen, opgenomen in het portefeuilleplan, naar het niveau van de complexen.

### **3.2.4 Nieuwbouw**

Woonveste vernieuwt haar woningvoorraad door middel van het ontwikkelen en bouwen van woningen. De activiteiten in nieuwbouwprojecten zijn onderstaand beschreven. Woonveste heeft voor de nieuwbouwprojecten in de gemeenten Haaren en Heusden een verzoek tot vermindering van de verhuurderheffing ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De verrekening met de verhuurderheffing vindt plaats zodra de woningen opgeleverd zijn volgens de gestelde voorwaarden van de RVO. In 2019 is reeds voor 55 woningen (€1,1 miljoen in totaal) deze korting verrekend op de verhuurderheffing.



		<i>Prognose start bouw</i>	<i>Prognose oplevering</i>	<i>Opgeleverd</i>
<b>Gemeente Heusden</b>				
Drunen	Von Suppéstraat; 20 woningen in sociale huur	4e kwartaal 2020	4e kwartaal 2021	
Elshout	De Gorsen; 10 woningen sociale huur	4e kwartaal 2019	2e kwartaal 2020	
Vlijmen	Geerpark; Goede Morgen fase 1, 56 woningen in sociale huur			2e kwartaal 2019
Vlijmen	De Grassen; fase 1; 18 woningen sociale huur			3e kwartaal 2019
Vlijmen	Van Houtplein; 32 appartementen in sociale huur, 18 appartementen Chapeau			2e kwartaal 2019
Vlijmen	Parklaan; 10 woningen in sociale huur	2e kwartaal 2019	1e kwartaal 2020	
Vlijmen	Geerpark; Goede Morgen fase 2, 15 woningen in sociale huur	2e kwartaal 2019	1e kwartaal 2020	
Vlijmen	Jacob van Lennepstraat, 14-16 woningen in sociale huur	4e kwartaal 2020	4e kwartaal 2021	
Vlijmen	Geerpark 2b Tot Morgen (fase 1), 28 woningen in sociale huur	4e kwartaal 2020	4e kwartaal 2021	
<b>Gemeente Haaren</b>				
Helvoirt	Den Hoek; 14 woningen in sociale huur			1e kwartaal 2019
Haaren	Hofmeester; 14 woningen in sociale huur			1e kwartaal 2019

#### *Gemeente Heusden*

De gebiedsontwikkeling Geerpark is in volle gang. De kavels voor de projectmatige koopwoningen zijn eind 2019 verkocht aan Geerpark BV. Door deze verkoop zijn de enige kavels die we samen met de gemeente nog moeten verkopen de kavels voor de eigenbouwers. Door het besluit van de Raad van State is onzekerheid ontstaan over de stikstofbelasting van de ontwikkeling. Voor de eerstvolgende fase is er duidelijkheid over de stikstofbelasting, dat blijft binnen de grenzen en er zal geen vertraging door op kunnen treden. De actualisering van de grondexploitatie per 31-12-2019 is gereed en ontwikkelt zich volgens verwachting.

In 2019 zijn de bouwwerkzaamheden voor deelproject Goede Morgen 1 (56 huurwoningen) afgerond en de woningen zijn in gebruik genomen. De bouwwerkzaamheden voor Goede Morgen fase 2 (15 huurwoningen) zijn gestart en zijn in het eerste kwartaal van 2020 afgerond.

In 2019 is gestart met de voorbereiding van de volgende fase (Tot Morgen fase 1 en 2) op Geerpark. Voor Woonveste zijn in het gebied Tot Morgen fase 1 28 huurwoningen geprojecteerd waarvan de uitvoering moet gaan starten in 2020. Totaal gaan wij in Geerpark (inclusief deze 28) nog 82 huurwoningen realiseren. Alle huurwoningen in Geerpark worden nul-op-de-meter en voldoen aan de eisen van de wetgeving energieprestatievergoeding. De bewoners betalen naast de huur een energieprestatievergoeding (EPV).

De bouw van de 50 huurappartementen aan de Nassaulaan in Vlijmen (kerklocatie Burgemeester van Houtplein) is in 2019 afgerond en de woningen zijn in gebruik genomen. Met BAM Wonen en een zusterorganisatie BAM FM zijn afspraken over langjarig beheer (25 jaar), onderhoud en prestatiegarantie voorbereid. Deze afspraken zijn in samenhang gemaakt met project Den Hoek (zelfde partij).

De bouwwerkzaamheden van de 18 huurwoningen in project De Grassen zijn in 2019 afgerond. De woningen maken deel uit van een groter plan van koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Na sleuteluitgifte zijn vochtproblemen ontstaan op de zolders van de eengezinswoningen en in de keukenblokken van alle woningen. De problemen zijn inmiddels verholpen en aan alle bewoners is een voorstel gedaan in de vorm van een geldelijke vergoeding voor alle ongemakken.

Op de locatie aan de Parklaan in Vlijmen zijn de bouwwerkzaamheden voor de 10 huurwoningen gestart. De oplevering is in het eerste kwartaal van 2020 geweest.

Voor de bouw van 10 woningen in plangebied De Gorsen in Elshout is met Tankens een design&build-overeenkomst afgesloten en de uitvoering is in volle gang. Het ontwerp is kortgesloten met SRGH en naar aanleiding van hun advies zijn nog enkele aanpassingen doorgevoerd.

Voor de ontwikkeling van de locatie Von Suppéstraat in Drunen is het bestemmingsplan goedgekeurd. Dit plan biedt ruimte aan 36 woningen waarvan 20 sociale huurwoningen. Begin 2019 heeft interne besluitvorming plaatsgevonden en op dit moment wordt er gewerkt aan de verdere planuitwerking en de voorbereiding van het investeringsvoorstel. Het ontwerp is kortgesloten met de Senioren Raad Gemeente Heusden (SRGH) en na aanleiding van hun advies zijn nog enkele aanpassingen doorgevoerd.

In 2018 zijn verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente over nieuwbouwlocatie Jacob van Lennepstraat in Vlijmen. Dit plan biedt ruimte aan 14 sociale huurwoningen en begin 2019 heeft hierover interne besluitvorming plaatsgevonden. Op het verkavelingsplan is een akkoord gegeven door de gemeente Heusden. Momenteel wordt er gewerkt aan de verdere planuitwerking en de voorbereiding van het investeringsvoorstel. Het ontwerp is kortgesloten met SRGH en na aanleiding van hun advies zijn nog enkele aanpassingen doorgevoerd.

#### *Gemeente Haaren*

De bouwwerkzaamheden op de locatie Hofmeester in Haaren zijn in 2019 afgerond en de woningen zijn in gebruik genomen. In dit plan op een voormalige schoollocatie zijn in combinatie van huur- en koopwoningen totaal 14 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De bouwwerkzaamheden van het plan 14 sociale huurwoningen in Den Hoek te Helvoirt zijn in 2019 afgerond en de woningen zijn in gebruik genomen. Daarnaast zijn met BAM afspraken op het vlak van beheer, onderhoud en garantie van de prestaties van het complex voorbereid. Dit in samenhang met de afspraken voor het complex 50 appartementen Nassaulaan Vlijmen.

#### ***Nieuwe locaties***

Nieuwe locaties voor de bouw van sociale huurwoningen worden onderzocht op haalbaarheid. De voorkeur ligt hierbij op de kern Drunen. Samen met de gemeente Heusden zijn mogelijke locaties in beeld gebracht. Hieruit zijn meerdere kansrijke locaties benoemd waar we ons nu op focussen. Het is de verwachting dat hieruit in 2020 een of meerdere concrete nieuwbouwprojecten gaan ontstaan.

### 3.3 WIJKONTWIKKELING EN SAMENWERKING

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen. Voor het behoud van een prettige woonomgeving levert Woonveste inzet, wordt geïnvesteerd en worden verbindingen onderhouden en nieuwe aangegaan met bewoners en andere partijen.

Woonveste richt zich onder andere op het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven tot verbetering van de woonomgeving. In het organiseren van activiteiten heeft Woonveste een faciliterende en adviserende rol en brengt zij bewoners in contact met andere partijen.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en/of belanghouders en samenwerkingspartners in de wijk. Diverse activiteiten zijn in afstemming met de bewoners, belanghouders en samenwerkingspartners (onder andere gemeenten, politie en ContourdeTwern) voorbereid en uitgevoerd.

#### 3.3.1 Wijkgerichte activiteiten

Begin 2020 ronden we in de gemeente Heusden met onze belanghouders en samenwerkingspartners een gezamenlijke wijkfoto af. In de sociale wijkteams en werkvloeroverleggen worden de gegevens geanalyseerd op wijkniveau. Deze wijkanalyses zijn koersbepalend voor het werken in de wijk. Regelmatig vindt ter afstemming overleg plaats tussen de verschillende teams en overleggen. Het opstellen en het actualiseren van deze wijkfoto staat onder regie van gemeente Heusden.

De wijken Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen specifieke aandacht waarvoor actieve inzet en betrokkenheid nodig is.

Op het gebied van schoon, heel en veilig zijn onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Woonveste faciliteert de uitleenservice voor tuingereedschap in Drunen, Oudheusden, Vliedberg en aan actieve huurders in overige wijken. Deze dienstverlening wordt ingezet om verbetering van het tuinonderhoud en een schone woonomgeving te stimuleren.
- Gemeente Heusden heeft de ambitie om in alle 18 wijken de methode Buurt Bestuurt van de grond te krijgen. Woonveste neemt deel in Oudheusden, Venne-Oost, Vliedberg en Geerpark. In deze wijken wordt contact onderhouden door overleg, deelname aan bijeenkomsten en activiteiten.
- In 2019 is de zichtbaarheid in de wijk ingevuld door buurtbezoek en koffiegesprekken. Samen met partners in de wijk gaan wij op een laagdrempelige wijze in gesprek met klanten, bijvoorbeeld bij de wijkbabbels in de gemeente Heusden. In Vliedberg is dit voorafgegaan door een gezamenlijke wijkschouw. Aandachtspunten op het gebied van schoon, heel en veilig wonen, het bewonersgedrag en suggesties voor verbetering in de buurt zijn besproken en waar nodig opgepakt. Samen met bewoners en professionals wordt gezocht naar oplossingen.
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen en vergunninghouders vraagt meer inzet vanuit sociaal beheer.

#### *Wijkwinkels*

In de kernen Vlijmen, Drunen en Oudheusden is een wijkwinkel gevestigd. Woonveste houdt hier wekelijks spreekuur en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, Bijeen en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. In de wijkwinkels kunnen bewoners terecht met vragen over wonen, werken, welzijn, veiligheid en zorg en voor juridisch advies.

De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en waar nodig participeert Woonveste.

### *Bewonersparticipatie*

Om effectief in wijken te werken zoekt Woonveste, vaak in samenwerking met belanghouders en samenwerkingspartners, de samenwerking met bewoners op. De kennis en signalen van bewoners benutten we om te werken aan een leefbare en veilige woonomgeving. Woonveste hecht aan het betrekken en activeren van bewoners. Bewonersparticipatie levert kennis en inzicht op en draagt bij aan betrokkenheid en verantwoordelijkheid van bewoners in de wijk. Uiteindelijk leidt het tot meer cohesie en prettig wonen in de buurt. Dit is dan weer goed voor de verhuurbaarheid en het verkoopbaar zijn van onze woningen. Woonveste neemt geen taken of activiteiten uit handen, maar ondersteunt bewoners daar waar nodig zodat zij de plannen die ze hebben ook daadwerkelijk kunnen uitvoeren.

Woonveste zet zich in voor zichtbaarheid in de wijk waar zij woningen heeft en activeert bewoners tot participatie. Bewoners zijn op verschillende manieren gestimuleerd om mee te denken over en mee te doen met activiteiten in de directe woonomgeving. De onderstaande activiteiten zijn uitgevoerd en/of gefaciliteerd:

- Buurtwagen 'BijBuurten' is meerdere malen ingezet. Vanuit deze wagen zijn medewerkers op diverse locaties in gesprek gegaan met bewoners.
- Woonveste DOET: medewerkers van Woonveste zijn als vrijwilliger aan de slag gegaan in de wijken. Ze hebben diverse klussen en activiteiten uitgevoerd samen met bewoners, bewonerscommissies en organisaties onder de noemer Woonveste DOET. Met deze actie wil Woonveste eraan bijdragen dat huurders prettig, schoon en veilig wonen in hun wijk.
- BuurtBijdrage is gericht op het mogelijk maken van ideeën en/of initiatieven van bewoners voor activiteiten op het gebied van schoon, heel en veilig. De bijdrage kan bestaan uit geld, goederen/materialen of ondersteuning in menskracht. Hoewel diverse communicatiemiddelen zijn ingezet is hier alleen in het kader van Burendag 2019 gebruik van gemaakt.
- De Langste Eettafel is georganiseerd in samenwerking met Schakelring, stichting Ontmoeten en Woonveste. Zo'n 200 senioren uit de gemeente Heusden hebben deelgenomen.
- Diverse groepen huurders voeren op vrijwillige basis werkzaamheden in en rondom de woningen en appartementencomplexen uit. Deze groepen zijn gefaciliteerd met middelen zodat ze de werkzaamheden ten uitvoer kunnen brengen.

### *Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers*

Met actieve huurders en bewonerscommissies (11) zijn contacten onderhouden. Dit jaar zijn diverse overleggen gevoerd met bewonerscommissies over de woning en het wonen in de wijk. Daar is onder meer gesproken over de uitvoering van het vervangen van de brand-, oproep- en intercominstallatie in de Hollandlaan en het onderhoud van de vijver bij Castellum. Er is een nieuwe bewonerscommissie opgezet in het Anton Pieckplein.

Als dank voor de vrijwillige inzet van actieve huurders is een gezellige bijeenkomst georganiseerd.

Diverse bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

### *Veiligheid*

Prettig wonen wordt mede bepaald door de veiligheid in en om de woning. Om de veiligheid in wijken te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer. In de gemeente Heusden zijn vier buurtpreventieteams actief die onder meer acteren in onze aandachtswijken.

Deze teams worden gefaciliteerd in ondersteuning in de wijk, communicatie en zichtbaarheid door gemeente, politie en Woonveste. Ook in de gemeente Haaren is een buurtpreventieteam.

Medewerkers van Woonveste waren met de buurtwagen 'BijBuurten' aanwezig tijdens de Veiligheidsmarkt gemeente Heusden. Ze spraken met bezoekers over schoon en veilig wonen. Op verzoek van de bewonerscommissie Hollandlaan organiseerde Woonveste in samenwerking met de brandweer een informatiebijeenkomst 'Broodje brandweer' een korte opleiding tot ambassadeur brandveilig leven en eerste hulp bij ontruiming. Bewoners van Duizendpoot werden door de brandweer geïnformeerd over het thema 'Samenwerken aan veiligheid'.

#### *Buurtcultuurfonds*

Woonveste heeft een eigen Buurtcultuurfonds dat door het Prins Bernard Cultuurfonds wordt beheerd. Woonveste houdt de zeggenschap over de uitgaven van het Buurtcultuurfonds. Er worden geen stortingen meer in dit fonds gedaan.

### **3.3.2 Samenwerking met maatschappelijke partners**

Woonveste werkt op diverse terreinen in het maatschappelijk veld samen met partners en onderhoudt bestaande contacten voor het afstemmen van beleid en organisatie op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid. Daarnaast pakt Woonveste meerdere activiteiten in gezamenlijkheid op en wordt er aangesloten bij initiatieven van de belanghouders en samenwerkingspartners, indien dit binnen de kaders van Woonveste valt.

#### *Prestatieafspraken*

Met de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden en Haaren zijn de prestatieafspraken voorbereid. In vervolg op de bieding van Woonveste zijn onderhandelingen gevoerd wat heeft geleid tot prestatieafspraken voor 2020 met beide gemeenten. In de gemeente Haaren zijn de afspraken opgesteld in samenwerking met TBV Wonen.

#### *Huurdersvereniging Heusden (HVH)*

Woonveste vindt het belangrijk om de Huurdersvereniging Heusden te betrekken bij haar activiteiten en beleidskeuzes. Door de HVH tijdig te informeren en te betrekken bij beleidszaken werkt Woonveste aan een breed draagvlak voor haar diensten en producten.

Het bestuurlijk overleg met de HVH heeft in 2019 driemaal plaatsgevonden. Onderwerpen die dit jaar met elkaar zijn besproken betreffen de wijziging van het klachtenreglement, jaarlijkse huurverhoging 2019, huurdersparticipatie, visitatie, activiteitenplannen HVH en Woonveste, bestuurswijzigingen HVH, ondernemingsplan, WoonService Regionaal en het nieuwe primaire systeem van Woonveste.

Over de jaarlijkse huurverhoging 2019 en de aansluiting op WoonService Regionaal heeft HVH haar advies gegeven. Verder heeft HVH positief geadviseerd over het klachtenreglement en aansluiting bij een klachtenadviescommissie waar meerdere corporaties uit de regio aan deelnemen.

De HVH is actief betrokken geweest bij het nieuwe ondernemingsplan door inhoudelijke input te leveren en deel te nemen aan de expeditie huurdersparticipatie. HVH heeft ingestemd met het Ondernemingsplan maar blijft kritisch op effecten die het huisvesten van diverse doelgroepen heeft op de woningmarkt en in de wijk.

Tijdens de algemene ledenvergadering van de HVH heeft Woonveste een presentatie gegeven over verduurzamen van woningen en nieuwbouw. Op uitnodiging van HVH heeft Woonveste deelgenomen aan bestuursvergaderingen van HVH.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HVH is op formele en informele wijze overleg gevoerd. In deze overleggen vindt uitwisseling plaats over breder gedeelde signalen van de teams. Daarnaast is tweemaal een bijeenkomst gehouden met de bestuurder en medewerkers van Woonveste waarin diverse vragen vanuit de klachtenbemiddelingsteams en de HVH in een open sfeer zijn besproken.

Uit de gezamenlijke themabijeenkomsten van HVH en Woonveste is een actieplan opgesteld. In het ondernemingsplan komen onderdelen hiervan terug. HVH heeft speerpunten benoemd en gaat deze verder uitwerken. In 2019 is de samenwerking met bewonerscommissies versterkt.

De HVH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop.

#### *Wijkgericht overleg*

De samenwerking met belanghouders en samenwerkingspartners wordt mede inhoud en richting gegeven in formele overleggroepen. Uit de praktijk blijkt dat het gezamenlijk overleg het werkvloeroverleg (gemeente, politie, welzijnswerk en Woonveste) en de sociale wijkteams minder efficiëntie oplevert op het gebied van leefbaarheid. In 2020 vinden de overleggen weer afzonderlijk plaats. Terugkoppeling van elkaars activiteiten/inzet wordt bij de welzijnsmedewerkers van ContourdeTwern gelegd. Zij nemen deel aan beide overlegstructuren. Vanuit dit overleg worden wijkontwikkelingen gemonitord, gezamenlijke wijkanalyses ontwikkeld en worden gezamenlijke wijkbezoeken georganiseerd. De frequentie is één keer per zes weken een gezamenlijk overleg in Heusden, Vlijmen en Drunen. Met (de leden van) het werkvloeroverleg zijn onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd, bijeenkomsten bijgewoond of overleggen gevoerd:

- Gezamenlijk gedragen wijkfoto voor drie kernen inclusief verdieping naar wijken en buurten;
- Open dagen Oudheusden en Vlijmen;
- Deelname welkomstontbijt nieuwe bewoners, Geerpark Samen Schoon. Dit op initiatief van BB Geerpark;
- Deelname aan Nationale Ouderendag, Nationale Buitenspeeldag en World Clean-up Day. Dit op initiatief van BB Oudheusden.

#### *Vrijwilligersacademie*

Woonveste vindt vrijwilligers erg belangrijk en wil ze graag ondersteunen. Daarom zijn we ook betrokken bij de Vrijwilligersacademie. Dit is een samenwerkingsverband tussen Heusdense organisaties die gezamenlijk scholing aanbieden aan alle vrijwilligers in de gemeente Heusden.

Woonveste neemt als partner deel en verzorgt jaarlijks voor alle vrijwilligers die in onze wijken actief zijn een scholingsbijeenkomst over het wonen in de wijk. In december is een scholingsbijeenkomst 'omgaan met andere culturen' aangeboden.

In 2019 is € 199.000,- besteed aan leefbaarheidsactiviteiten in wijken en buurten in de gemeenten Heusden en Haaren. De uitgaven voor sociale activiteiten zijn € 48.000,- en voor fysieke activiteiten € 90.000,- (onder andere het opschonen van algemene ruimten). De kosten voor het onderhoud van tuinen bij appartementsgebouwen bedragen € 62.000 en beschouwd Woonveste ook als kosten inzake leefbaarheid. Financieel moeten deze kosten echter opgenomen worden als lasten voor onderhoudsactiviteiten.

### 3.3.3 Wonen, welzijn en zorg

In de gemeente Haaren en Heusden zijn wijkteams actief in het sociaal domein. In Heusden wordt dit uitgevoerd door Bijeen en in Haaren via Wegwijs. Met deze teams zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten. Woonveste neemt op afroep deel aan overleggen met deze teams.

Het Bijeen-team in Heusden signaleert een toename van (spoed)hulpvragen. In samenwerking worden oplossingen gezocht en worden gesprekken gevoerd om problematische woonsituaties te beperken.

Vanuit de overheid krijgen we de opdracht om steeds meer bijzondere doelgroepen te huisvesten. Mensen die zorg nodig hebben en langer zelfstandig blijven wonen of bijvoorbeeld vergunninghouders. Met diverse zorgorganisaties wordt samengewerkt in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Er worden verschillende huurvormen gehanteerd om bewoning te realiseren.

#### *Langer zelfstandig wonen*

Met onze (zorg)partners kijken we wat het betekent dat mensen langer zelfstandig wonen en in de wijken blijven met zorgvragen. En hoe we daar samen een oplossing voor kunnen vinden. Hierover hebben verschillende overleggen plaatsgevonden.

#### *Chapeau Woonkringen*

Chapeau Woonkringen ondersteunt (ouder)initiatieven bij het inrichten van een woonvoorziening waar mensen met een psychische of psychosociale problematiek onder professionele begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Dit jaar is in Vlijmen een nieuwbouwcomplex opgeleverd aan de Nassaulaan. Van de 50 appartementen zijn 18 nieuwbouwappartementen bewoond door mensen met een psychische problematiek.

#### *Vergunninghouders*

Jaarlijks krijgen gemeenten van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders opgelegd. In de uitvoering van deze taakstelling maken de gemeenten Haaren en Heusden afspraken met Woonveste over het beschikbaar stellen en verhuren van woningen. In Heusden participeert Woonveste in een projectgroep waarin afspraken worden gemaakt over huisvesting en integratie. Met VluchtelingenWerk en ContourdeTjern in Haaren en Heusden wordt nauw samengewerkt om de huisvesting van vergunninghouders op een passende wijze te laten plaatsvinden. Voor de huisvesting van alleenstaande vergunninghouders jonger dan 23 jaar zijn twee eengezinswoningen beschikbaar voor kamerverhuur. Er zijn diverse overleggen gevoerd over de kamergewijze verhuur.

#### *Dementievriendelijke gemeente Heusden*

In Heusden is een kerngroep actief die zich inzet voor het gemakkelijker maken van het dagelijks leven van mensen met dementie. Door transities in de zorg wordt Woonveste vaker geconfronteerd met dementerende huurders. Woonveste heeft door ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst haar deelname aan de kerngroep bevestigd. Als lid van de kerngroep wordt contact met (zorg)organisaties verstevigd, kunnen we kennis en signalen delen en deze vertalen naar acties. Tevens is Woonveste kartrekker van de werkgroep Wonen.

### 3.4 KWALITEITSONTWIKKELING EN COMMUNICATIE

#### 3.4.1 Kwaliteit van dienstverlening

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening op basis van het oordeel van de klant. Tevens is het KWH Huurlabel een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en deze te spiegelen aan andere corporaties. Woonveste is lid van KWH en wordt continu gemeten op diverse onderdelen.

In 2019 zijn de volgende onderdelen gemeten:

Labelonderdelen KWH	2019	2018
Algemene dienstverlening	7,5	7,6
Woning zoeken	8,0	7,8
Nieuwe woning	7,9	8,0
Reparaties	7,9	7,9
Onderhoud	8,2	7,7
Huur opzeggen	7,8	8,0
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,9</b>	<b>7,8</b>

We hebben het KWH-keurmerk behouden, met goede cijfers. Ondanks een nieuw primair systeem en een nieuw woonruimteverdeelsysteem scoren we qua dienstverlening boven het landelijk gemiddelde.

Eind 2019 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. Ook in de cijfers scoren we op of boven het landelijk gemiddelde.

	Woonveste score 2019	Gemiddelde sector 2019	Letter 2019	Woonveste score 2018
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,6	B	7,8
Vertrokken huurders	7,5	7,5	B	7,3

#### 3.4.2 Sociale meldingen en klachten

##### *Sociale meldingen*

In 2019 zijn 139 sociale meldingen geregistreerd. Sociale meldingen hebben met name betrekking op de leefomgeving. Het gaat daarbij veelal om vervuiling van woonomgeving, (voor)tuin en woning. Daarnaast heeft een groot aantal meldingen te maken met geluids- en stankoverlast, huisdieren en andere zaken waarin Woonveste geen direct betrokkene is.

We merken dat de zwaarte van de problematiek toeneemt. Sociale meldingen die te maken hebben met een complexe problematiek worden in het sociaalnetwerkoeverleg besproken. Dit zijn vaak zaken waaraan gedurende langere tijd aandacht besteed moet worden.



#### *Klachtenadviescommissie*

Er zijn 42 klachten geregistreerd (2018: 33) waarbij de meeste klachten gaan over aannemers, het onderhoud of een reparatie die niet nog is verholpen. Over elke klacht vindt terugkoppeling plaats naar de klager. Ook intern wordt gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht.

Woonveste is sinds juli 2019 aangesloten bij een externe klachtenadviescommissie, samen met enkele andere corporaties. De samenstelling en de werkwijze van de commissie is bij reglement bepaald. Er zijn in het verslagjaar geen klachten aan de klachtenadviescommissie voorgelegd.

### **3.4.3 Communicatie**

In algemene zin is in 2019 de eerder ingezette koers gevolgd en hebben we geen nieuwe kanalen ingezet. Wel is er een verschil in de manier van communiceren. We hebben in 2019 meer in beeld/visualisaties gecommuniceerd om de boodschap aantrekkelijker over te brengen.

#### *Overgang naar Viewpoint en WoonService Regionaal*

In 2019 heeft de overgang naar Viewpoint en naar WoonService Regionaal ook voor communicatie veel impact gehad. De implementatie van het nieuwe klantportaal en de overgang naar WoonService Regionaal in dezelfde periode gingen allebei gepaard met nieuwe inloggegevens voor de huurder/woningzoekende. Er is veel energie gestoken in het zo duidelijk mogelijk communiceren hierover.

#### *Interne communicatie*

Op het gebied van interne communicatie is in 2019 veel en goed gebruik gemaakt van ons social intranet WEI. WEI heeft haar meerwaarde als samenwerkingsplatform getoond, bijvoorbeeld door de projectgroep WEPS (nieuwe primair systeem) en de redactie van Woonvenster. Qua personeelsbijeenkomsten zijn medewerkers met name betrokken bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan en ook het jaarplan 2020.

#### *Woonvenster en advertorials*

In 2019 is Woonvenster drie keer verschenen. Eén uitgave minder dan de jaren ervoor. Woonvenster draagt bij aan het imago van Woonveste. We hebben de artikelen uit ons huurdersblad nog meer onder de aandacht gebracht in het verslagjaar door ze te delen op social media. Met succes. Met name de human interest-artikelen krijgen veel waardering. Om de lagere verschijningsfrequentie van Woonvenster te 'compenseren' en als bijdrage aan ons imago hebben we twee keer per jaar een paginagrote advertorial in goed gelezen lokale kranten geplaatst; de Heusdense Courant en de Meierij. Met deze advertorials met waardevolle content die ook relevant is voor niet-huurders, profileren we onze maatschappelijke rol bij alle bewoners binnen ons hele werkgebied.

#### *Social media*

In 2019 hebben we 118 berichten op Facebook geplaatst. Het beste scoorden berichten waarin we huurders waarschuwen, over nieuwbouwwoningen die in verhuur komen, met informatie over de overgang naar WoonService Regionaal en human interest-artikelen. Het aantal likes, volgers en reacties op Facebook is in 2019 flink gestegen. We hebben eind 2019 1.241 volgers (+ 294 ten opzichte van 2018) en 1.189 vind-ik-leuks (+ 252 ten opzichte van 2018). Twitter daarentegen leverde in 2019 weinig op. Deze dalende ontwikkeling sluit aan bij de landelijke trend. We hebben besloten om niet meer actief te zijn op ons Twitteraccount en in plaats daarvan onze energie te richten op Facebook, LinkedIn en WhatsApp. In 2019 is er een monitoringtool geselecteerd om berichtgeving van/over Woonveste efficiënter te monitoren. Deze tool zal in 2020 geïmplementeerd worden.

### *Website*

In 2019 hebben we de site tekstueel aangepast wat betreft de informatie voor woningzoekenden. Aanleiding hiervoor is de overgang naar WoonService Regionaal. Verder is er in 2019 een nieuw klantportaal geïmplementeerd als onderdeel van het nieuwe primair systeem in 2019. In 2020 gaan we de structuur en de look & feel van de website aanpassen.

### 3.5 FINANCIËEL VERANTWOORD

Woonveste ziet het als haar taak om haar ambities op een efficiënte en verantwoorde manier te realiseren zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft. Dit doet Woonveste door kostenbewust, risicomitigerend en rendementsgericht te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom, waarde- en vermogensontwikkeling en rendementsturing. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in deze paragraaf het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie en het risicomanagement van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 7 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

#### 3.5.1 Beleid

##### *Financieel beleid*

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 75% van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie.

<b>Financiële kengetallen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Loan to value op basis marktwaarde (dekkingsratio)	40,1%	37,8%
Loan to value op basis beleidswaarde	43,7%	49,5%
Solvabiliteit	73,6%	70,3%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 40.092	€ 40.388
ICR	2,0	2,6
Gemiddelde rente langlopende leningen	3,16%	3,37%

### 3.5.2 Marktwaarde en Beleidswaarde

#### *Marktwaarde*

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen. Woonveste doet dit, voor het grootste deel van het bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonveste heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De gesaldeerde toename van de waarde vanuit nieuwbouw, verbeteringen en verkopen is € 24,8 miljoen. Verder is de marktwaarde van de woningportefeuille in exploitatie met € 98,9 miljoen gegroeid, wat resulteert in een marktwaarde ultimo 2019 van € 862,9 miljoen. Dit betreft een totale waardegroei in 2019 van 16,7%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bedraagt eind 2019 € 656,0 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaarde.

#### *Beleidswaarde*

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaarde is geïntroduceerd. 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 inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. In 2019 hebben de Aw, het WSW en BZK (vanuit stuurgroep Verticaal toezicht) de definities voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaardeberekening centraal vastgesteld. Woonveste heeft deze gehanteerd voor de berekening van de beleidswaarde van 2019.

Woonveste 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- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 366,1 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019.

<b>Vershil marktwaarde en de beleidswaarde</b>	<b>x € 1.000,-</b>	<b>x € 1.000,-</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>862.883</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	55.342	
Betaalbaarheid (huren)	261.248	
Kwaliteit (onderhoud)	83.191	
Beheer (beheerkosten)	-33.699	
<b>subtotaal afslagen</b>		<b>366.082</b>
<b>Beleidswaarde</b>		<b>496.801</b>

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 132,3 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 523,8 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2019 € 290,0 miljoen; dat betekent dat circa 55,8% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met een minimale norm van de solvabiliteit van 15%.

### 3.5.3 Resultaat

#### *Exploitatieresultaat*

Het exploitatieresultaat over 2019 bedraagt € 21,9 miljoen positief en is daarmee circa € 2,0 miljoen hoger dan dat van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten zijn conform verwachting gestegen met circa € 1,6 miljoen. Naast de jaarlijkse reguliere huurverhoging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de streefhuur bij mutatie, zijn deze ook toegenomen door de huurinkomsten uit de opgeleverde nieuwbouwcomplexen Goede Morgen fase 1, de Grassen fase 1, Nassaulaan in Vlijmen, Den Hoek in Helvoirt en Hofmeester in Haaren en het eerste volledige exploitatiejaar van de complexen de Hoef in Rosmalen en Hof van morgen in Vlijmen. De bedrijfslasten zijn ondanks stijging van de onderhoudslasten met circa € 1,0 miljoen toch met circa € 0,4 miljoen gedaald. Dit komt met name doordat er geen saneringsheffing is geweest in 2019 en dat Woonveste een korting heeft ontvangen op de verhuurderheffing van circa €1,1 miljoen in 2019 als gevolg van de eerdere oplevering van 55 duurzame huurwoningen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

<b>Resultaat (bedragen x €1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bedrijfsopbrengsten	43.848	42.244
Bedrijfslasten	<u>21.949</u>	<u>22.394</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>21.899</b>	<b>19.850</b>
Resultaat vastgoedportefeuille	101.644	51.001
Financieringsresultaat	-7.180	-7.847
Fiscaal resultaat	<u>-9.304</u>	<u>-10.209</u>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>107.059</b>	<b>52.795</b>

<b>Resultaat vastgoedportefeuille</b> (bedragen x €1.000)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	750	1.433
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.394	2.056
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	530	1.911
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.970	45.601
<b>Resultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>101.644</b>	<b>51.001</b>

#### *Jaarresultaat*

Het jaarresultaat is over 2019 circa € 107,1 miljoen positief. Ten opzichte van 2018 een stijging van circa € 54,3 miljoen. Deze wordt in belangrijke mate verklaard door de extra stijging van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 50,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Het netto verkoopresultaat in 2019 bedraagt circa € 0,8 miljoen. In 2018 was dit ongeveer circa € 1,4 miljoen. In 2019 heeft Woonveste 6 woningen verkocht (in 2018 waren dat er 16). Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 1,4 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark.

Bij alle nieuwbouwinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2019 € 0,5 miljoen positief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille. De bijboeking over 2019 is veroorzaakt door hogere terugnemingen van ingecalculerde exploitatieverliezen dan dat er nieuwe voorcalculatorische verliezen zijn toegevoegd.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2019 een waardestijging tonen van circa € 99,0 miljoen. In 2018 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 45,6 miljoen. De stijging in 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de WOZ-waardes en contracturen van het bezit, methodische wijzigingen van het handboek en parameteraanpassingen in het handboek als gevolg van validatie en marktontwikkelingen. Bij deze parameterwijzigingen gaat het met name om markthuren, disconteringsvoet, belastingen en verzekeringen en leegwaardestijging. De methodische wijziging heeft betrekking op een andere uitsplitsing van het ingerekende onderhoud per scenario en de minimale mutatiekans in de eindwaarde.

Het financieringsresultaat over 2019 is met circa € 0,7 miljoen verbeterd doordat de rentelasten van Woonveste in 2018 zijn afgenomen. Tenslotte zien we een negatief fiscaal resultaat van circa € 9,3 miljoen, met name als gevolg van de daling van de actieve belastinglatentie door met het opsouperen de fiscale verliescompensatie en de daarmee samenhangende acute belastingplicht die is ontstaan in 2019.

#### **3.5.4 Kasstroom**

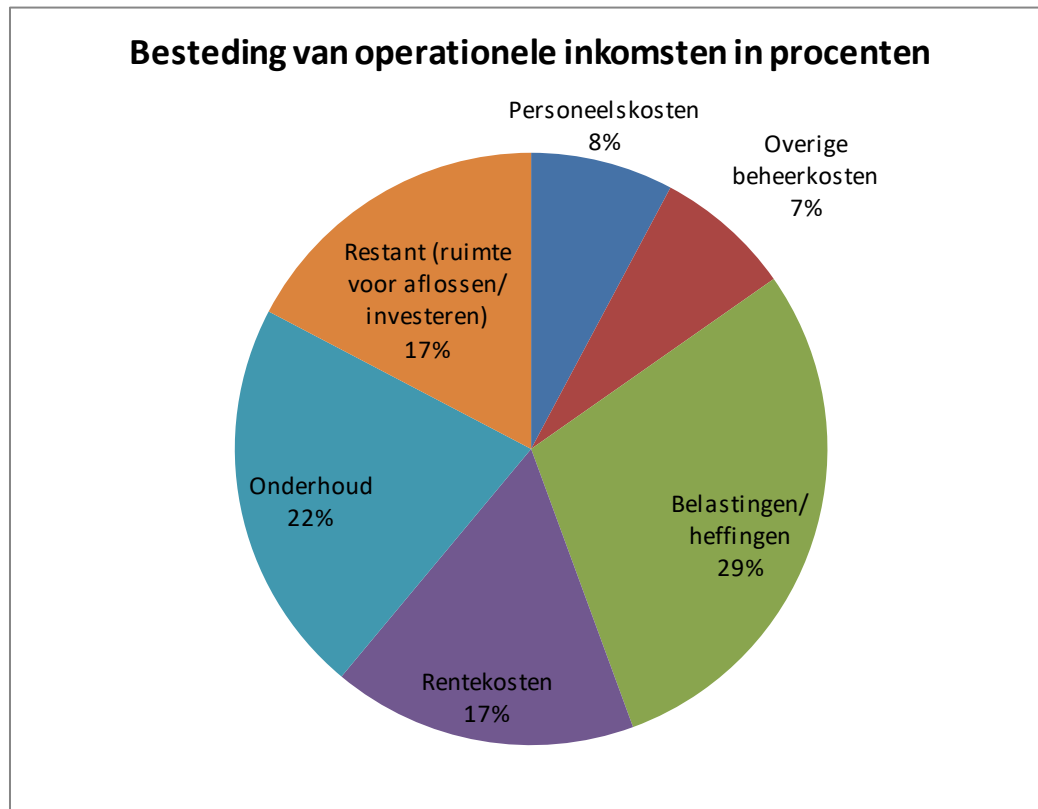
Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderingseffecten.

## Operationele kasstroom

<b>Kasstroomen</b> (bedragen x €1.000)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ontvangsten uit operationele activiteiten	44.138	43.286
Betalingen uit operationele activiteiten	-16.286	-15.758
Betalingen (netto) aan rente	-7.346	-7.944
Betalingen aan belastingen en heffingen	-12.862	-6.593
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.644</b>	<b>12.991</b>
Investeringskasstroom		
Investerings in vaste activa	-18.352	-19.283
Desinvesterings in vaste activa	2.892	6.094
<b>Investeringskasstroom</b>	<b>-15.460</b>	<b>-13.189</b>
Financieringskasstroom		
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	11.600	21.400
Aflossing langlopende leningen	-8.087	-12.692
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>3.513</b>	<b>8.708</b>

De operationele kasstroom (€ 7,6 miljoen) is van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden, (energetisch) te verbeteren en te vernieuwen. De belangrijkste oorzaak van de daling ten opzichte van 2018 is dat in tegenstelling tot vorig jaar in 2019 een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting is betaald van € 7,5 miljoen. De overige mutaties in de operationele kasstroom zijn reeds toegelicht in paragraaf 3.5.3 bij het exploitatieresultaat en financieringsresultaat.

In 2019 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 44,1 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2019.



In 2019 gaat 29% van onze huuropbrengsten, dus circa 3,5 maand huur, rechtstreeks naar belastingen en heffingen van de overheid.

Door voortdurend kritisch op de bedrijfsvoering te zijn is Woonveste erin geslaagd om de uitgaven voor organisatiekosten (personeelskosten, beheerskosten en overige bedrijfslasten) wederom beperkt te houden. Op basis van de eind 2019 gepresenteerde benchmark van Aedes behoort Woonveste met een bedrag van € 668,- aan geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe tot de koplopers als het gaat om efficiënte bedrijfsvoering. Het landelijk gemiddelde bedroeg € 785,- per vhe.

#### *Investeringskasstroom*

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2019 (€ 15,5 miljoen). De investeringsuitgaven zijn hoger dan begroot door lichte verschuiving in nieuwbouwprojecten en minder ontvangsten uit verkopen omdat er 4 woningen minder zijn verkocht dan begroot.

#### *Financieringskasstroom*

De financieringskasstroom was in 2019 € 3,5 miljoen positief. Er is voor € 11,6 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er hebben voor € 8,1 miljoen aan aflossingen van leningen plaatsgevonden. De resterende investeringen van de nieuwbouwprojecten zijn gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten van de bestaande woningen en 2 verkochte VoV-woningen (circa € 1,9 miljoen) en grondkavels Geerpark (circa € 0,9 miljoen) en uit de operationele kasstroom.

### 3.5.5 Vermogenspositie

#### *Solvabiliteit*

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2019 toegenomen van 70,3% naar 73,6%. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 15% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde.

<b>Balans</b> (bedragen x €1.000)	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	879.229	766.398
Materiële vast activa	2.708	1.641
Financiële vaste activa	1.798	901
Vlottende activa	<u>7.314</u>	<u>11.565</u>
	<b>891.049</b>	<b>780.505</b>
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	656.027	548.968
Voorzieningen	0	721
Langlopende schulden	201.074	214.471
Kortlopende schulden	<u>33.948</u>	<u>16.345</u>
	<b>891.049</b>	<b>780.505</b>

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2019 toe met € 107,1 miljoen en groeit het balansvolume met 14,2% (€ 110,8 miljoen).

#### *Loan to value*

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV is verbeterd ten opzichte van 2018 met name als gevolg van de stijging van de waarde van ons vastgoed in exploitatie.



De LTV gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen bedraagt 40,1%. Dit ligt ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 43,7% en daarmee ruim onder onze eigen norm (75%) en die van het WSW (85%).

### 3.5.6 Toekomstige ontwikkeling

Bij de meerjarenprognose van eind 2019, wat onderdeel uitmaakt van de begroting van 2020, is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie huur aanpassen naar streefhuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- Een jaarlijkse inflatievolgende huurverhoging met de streefhuur als plafond;
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type eenheid;
- Voor de ingerekende prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachtingen is aangesloten bij de eind 2019 voorgeschreven parameters van de Aw;
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 2.000,- per vhe en voor beheer van circa € 770,- per vhe ;
- Voor de verhuurderheffing is uitgegaan van 0,562% van de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB-woningen in 2020 en 2021; in 2021 is dit 0,563%, en vanaf 2023 0,537%. In de jaren 2020 en 2021 is een korting voor opgeleverde nieuwbouw ingerekend.
- Saneringsheffing: 1% van de huuropbrengsten over de jaren 2020 t/m 2024, conform opgave Aw/WSW.
- Tevens is een obligovergoeding aan het WSW opgenomen variërend tussen 0,021% en 0,035% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar, eveneens conform opgave Aw/WSW.
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening. Op basis van deze inschatting dient Woonveste vanaf boekjaar 2019 vennootschapsbelasting te gaan betalen.
- Toevoeging van circa 240 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar.
- De jaarlijkse verkoop van 10 woningen vanuit het bestaand bezit.
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 36 miljoen in de komende 5 jaar.
- Continuering van het aantal fte's in de komende 5 jaar.

#### *Kasstroomontwikkeling*

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4. De ICR is in 2019 gedaald van 2,6 naar 2,0. Deze daling heeft te maken met het feit dat Woonveste in 2019 voor de eerste keer vennootschapsbelasting heeft moeten betalen. De ICR blijft wel binnen de norm en voldoet ook de komende jaren ruim aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoet de komende jaren ook ruim aan de normen van respectievelijk 1,4 en 1,8.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2020	2021	2022	2023	2024
Bedrijfsontvangsten	45.526	46.920	48.265	49.648	50.995
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	30.518	33.311	34.791	35.512	36.449
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>9.704</u>	<u>3.937</u>	<u>3.713</u>	<u>3.632</u>	<u>3.799</u>
<b>Kasroom operationele activiteiten</b>	<b>5.304</b>	<b>9.672</b>	<b>9.761</b>	<b>10.504</b>	<b>10.747</b>
Investeringsuitgaven	14.066	19.532	22.093	15.199	12.130
Ontvangsten uit verkoop	<u>2.197</u>	<u>3.419</u>	<u>1.637</u>	<u>1.207</u>	<u>2.652</u>
<b>Kasroom (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>11.869</b>	<b>16.113</b>	<b>20.456</b>	<b>13.992</b>	<b>9.478</b>
Aflossing leningen o.g.	24.617	1.645	6.452	7.357	7.373
<b>Financieringsbehoefte</b>	<b>31.182</b>	<b>8.086</b>	<b>17.147</b>	<b>10.845</b>	<b>6.104</b>
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	1,8	2,4	2,4	2,4	2,4

### *Vermogensontwikkeling*

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2020-2024 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. Dit geldt ook afzonderlijk voor de takken DAEB en niet-DAEB.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2020	2021	2022	2023	2023
Exploitatieopbrengsten	45.539	46.932	48.274	49.648	50.983
Exploitatielasten en organisatiekosten	23.490	26.265	27.668	28.102	28.795
Financiële lasten minus baten	6.850	7.083	7.227	7.493	7.676
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>6.701</u>	<u>3.937</u>	<u>3.713</u>	<u>3.632</u>	<u>3.799</u>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>8.498</b>	<b>9.647</b>	<b>9.666</b>	<b>10.421</b>	<b>10.713</b>
Marktwaaarde materiële vaste activa in exploitatie	795.904	821.716	848.776	871.888	892.134
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaaarde)	574.210	592.781	610.195	629.735	651.217
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	50,8%	50,0%	49,2%	49,2%	50,0%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	48,5%	49,1%	50,2%	50,1%	49,2%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaaarde)	28,5%	28,3%	28,7%	28,3%	27,5%

### *Borgingsplafond*

Op 12 augustus 2019 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 215,0 miljoen ultimo 2019, € 227,0 miljoen ultimo 2020 en € 240,0 miljoen ultimo 2021, beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

### *Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties*

In haar oordeelsbrief 2018 d.d. 27 november 2019 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek naar de financiële continuïteit van Woonveste geen aanleiding geeft tot nader onderzoek. In haar reactie op het oordeel in een brief van 5 februari 2020 geeft zij verder aan dat er dus ook geen aanleiding is tot het doen van interventies.

## **3.5.7 Risicomanagement**

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders. Het uitgangspunt is om, zowel naar binnen als naar buiten, transparant te zijn over de meest relevante risico's.

#### *Adequate risicobeheersing*

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's de doelstellingen van Woonveste bedreigen. Minimaal 1 maal per jaar worden deze risico's bij Woonveste geïdentificeerd en geanalyseerd.

Voor alle belangrijke doelstellingen worden dan de mogelijke risico's in beeld gebracht en voorzien van een actueel risicoprofiel. Deze actualisatie heeft in het najaar van 2019 wederom plaatsgevonden. De controller heeft hiervoor door middel van interviews feedback opgehaald bij alle MT-leden. Deze hebben per risico hun profiel 'gescoord'. Dit risicoprofiel (1 t/m 5) is gebaseerd op de kans dat het risico zich voordoet en op de impact van het risico als het zich daadwerkelijk manifesteert, waarbij een score van 1 laag is en van 5 hoog. De uitkomsten van de individuele sessies zijn als basis gebruikt voor een risicosessie in het voltallige managementteam. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen risico-overzicht wat is vastgesteld in het MT.

Tevens dient dit overzicht als input voor de jaarlijkse bespreking met de RvC inzake risico's. De actualisatie van de risico's vindt o.a. plaats op basis van het business risks-model dat gebruikt wordt door onze externe toezichthouder het WSW, alsmede de terugkoppelingen vanuit de interne controlfunctie, accountant en Autoriteit woningcorporaties. In het risico-overzicht wordt per risicogebied aangegeven of er risico's manifest zijn, wat de risicostrategie is en wat de eventuele beheersingsmaatregelen zijn.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd.

Dit plan wordt vooraf getoetst door de raad van commissarissen. De bevindingen worden besproken door het management en ter kennis gesteld aan de raad van commissarissen.

Uit de toetsing die in 2019 heeft plaatsgevonden blijkt dat Woonveste, evenals voorgaande jaren, haar risico's op een adequate manier beheerst.

De informatievoorziening bij Woonveste is veilig en betrouwbaar. In de nota Informatiebeveiliging is inzichtelijk gemaakt welke organisatorische, procedurele en technische maatregelen Woonveste onderneemt om de betrouwbaarheid van haar informatievoorziening te garanderen.

#### *RvC*

Risicobeheersing wordt op alle agenda's van de RvC-vergaderingen als mogelijk besprekingspunt opgenomen. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze "stresstest" worden ook gedeeld met de RvC.

### *Controller*

In 2019 is de rol van de onafhankelijke controller nog verder ingebed in de organisatie. Verder is begin 2020 het aantal uren van de controller met 50% uitgebreid van 16 naar 24 uur. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) over en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

### *Soft controls*

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste enorm belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen immers fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaardes empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan.

Woonveste onderschrijft als lid van Aedes de vernieuwde governancecode voor woningcorporaties.

### *Soorten risico's*

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- Strategische risico's: risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (zoals portefeuillerisico, politiekrisico, concurrentierisico, vastgoedmarktrisico, woningmarkt(regio)risico, woningtoewijzingsrisico, projectontwikkelingsrisico, wonen-en-zorgisico, governancerisico).
- Operationele risico's: risico's die het gevolg zijn van ontoereikende of niet succesvolle processen (zowel primair als ondersteunend), medewerkers en systemen (zoals frauderisico, ICT-risico, contractrisico, inkooprisico, personeelsrisico, onderhoudsrisico, veiligheidsrisico, schaderisico, milieurisico).
- Financiële/economische risico's die onder andere betrekking hebben op beschikbaarheid van financiële middelen (financieringsrisico, borgingsrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, inflatierisico, verkooprisico, grondposities, verslaggevingsrisico).
- Compliance-risico's: risico's in het kader van het voldoen aan wet- en regelgeving (regelgevingsrisico, juridisch risico, fiscaal risico, interne compliance).

De voor Woonveste belangrijkste risico's worden hieronder kort toegelicht.

#### *Politiekrisico*

Dit betreft het risico dat het beleid van de landelijke politiek zodanig van invloed is, dat het functioneren en het behalen van de doelstellingen nadelig wordt beïnvloed. Het rijksbeleid blijft een onzekere factor. Woonveste monitort en vertaalt continu de aangekondigde en veranderde wetgeving zodat snel eventuele consequenties inzichtelijk worden gemaakt.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van scenario-berekeningen. Door middel van deze scenario-analyses wordt financiële impact doorgerekend van maatregelen (verhuurderheffing, vennootschapsbelasting, beperking renteaftrek als gevolg van de ATAD-wetgeving en de energieprestatievergoeding (EPV)) en impact hiervan op de continuïteit van Woonveste. Ten opzichte van 2018 is de indeling van het risico lager geworden.

Dit wordt veroorzaakt doordat Woonveste in haar meerjarenbegroting geen EPV heeft ingerekend voor renovatieprojecten. Hierdoor is Woonveste minder afhankelijk van eventuele wijzigingen van de regelgeving omtrent EPV.

#### *Woningtoewijzingsrisico*

Hier gaat het om het risico dat de woningtoewijzing niet conform de wetgeving plaatsvindt en er een boete wordt opgelegd. Woonveste maakt gebruik van het vier-ogen-principe bij afwijkingen van een standaardtoewijzing. In 2019 heeft Woonveste voldaan aan zowel de wettelijke passendheidstoets als de inkomenstoets vanuit de Europese wetgeving.

#### *Projectontwikkelingsrisico*

Dit betreft het risico dat er geen goed (totaal)inzicht bestaat in de lopende vastgoedprojecten en/of dat projecten niet goed beheerst worden (projectbeslissingen op basis van foutieve gegevens). Woonveste is sterk afhankelijk qua doorlooptijden van ontwikkelaars en gemeenten, omdat het vaak om gecombineerde huur-koopprojecten gaat.

Continue bewaking en goede interne procedures houden het projectontwikkelingsrisico bij Woonveste binnen een veilige bandbreedte. Woonveste heeft te allen tijde inzicht in de projectadministratie. De prijsontwikkeling van de bouwkosten en het gebrek aan capaciteit bij aannemers kan gevolgen hebben voor de planning van de nieuwbouw – en renovatieprojecten van Woonveste. Dit is een risico waar we weinig invloed op hebben, behalve dan het onderkennen en tijdig afspraken proberen te maken met de aannemers hierover.

Alle projecten worden tevens integraal opgenomen in de verantwoording via de tertiaalrapportage. Iedere investeringsbeslissing voor nieuwbouw wordt besproken in het MT en goedgekeurd door het bestuur en de RvC. Conform het in 2018 geactualiseerde investeringsstatuut werkt Woonveste bij iedere majeure investering met een startnotitie en een investeringsvoorstel. Een investeringsvoornemen bestaat o.a. uit een risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. Projectberekening vindt geautomatiseerd plaats en wordt gecheckt door een controller. Periodiek worden de projecten en ontwikkellocaties doorgenomen met de fiscaal adviseur. Woonveste beschikt verder over een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

Wel is er de invloed van de stikstofcrisis en PFAS op de nieuwbouwprojecten. Op dit moment zijn er nog geen nieuwbouwplannen die gevaar lopen. Als de onduidelijkheid lang duurt, kan dit gevolgen hebben voor de nieuwbouwplannen in de toekomst. Hierdoor bestaat de kans dat Woonveste de uitbreiding van het aantal woningen binnen de termijn zoals genoemd in het ondernemingsplan niet volledig gaat halen.

#### *Wonen en zorgrisico*

Door ontwikkelingen in de regelgeving op zorggebied is er steeds minder behoefte aan 'zorgvastgoed', wat tot het opzeggen van contracten en leegstand kan leiden. Uitgangspunt van Woonveste is dat zorgvastgoed ook geschikt is om in te zetten voor reguliere verhuur.

Bij nagenoeg al het zorgvastgoed is dat ook daadwerkelijk het geval. Woonveste onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen en sluit in principe alleen langdurige contracten af. De totale opbrengst van het zorgvastgoed is circa 5% van de totale omzet.

#### *Renterisico*

Ter beperking van het renterisico worden de herfinancieringsmomenten zoveel mogelijk in de tijd gespreid. In het laatste decennium tot en met 2015 heeft Woonveste als gevolg van het streven naar een stabiele operationele kasstroom en zekerheid voornamelijk lange financieringen afgesloten, ook gezien de historisch lage rentestand en het uitgangspunt van het langdurig exploiteren van het sociaal vastgoed tegen zo laag mogelijke kosten. De laatste jaren is vervolgens nadrukkelijk gekozen voor leningen met korte looptijd. Dit om meer flexibiliteit te creëren en een betere aansluiting te krijgen tussen het vastgoed en de financieringspositie. Woonveste verwacht dit beleid ook te kunnen realiseren gezien haar relatief omvangrijke investeringsprogramma voor de komende 10 jaar. Vanaf 2019 maakt Woonveste voor haar treasuryactiviteiten ook gebruik van de expertise van Thésor (professionele specialist op het gebied van treasuryadvies voor kapitaalintensieve maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties).

Het renterisico van Woonveste (wat gedefinieerd wordt als de som van de eindaflossingen en contractuele renteaanpassingen in een jaar) mag maximaal 15% van de leningenportefeuille bedragen. Woonveste dekt haar renterisico niet met derivaten af en kan daardoor niet geconfronteerd worden met een stortingsverplichting bij een veranderende rentestand.

#### *Grondposities*

De grondpositie Geerpark/Mommersteeg in Vlijmen staat eind 2019 voor circa € 5,8 miljoen gewaardeerd. Deze positie is gewaardeerd op een grondwaarde van € 27,50 per m<sup>2</sup>. De verwachting is dat deze waarde vanuit de grondexploitaties terugverdiend gaan worden en dus ziet Woonveste geen reden om op deze positie af te waarden. Op de grondpositie van de Kloosterstraat in Nieuwkuijk heeft in 2019 een afwaardering plaatsgevonden tot aan de nieuwe taxatiewaarde. Deze positie staat ultimo 2019 gewaardeerd voor circa € 0,1 miljoen.

#### *Verslaggevingsrisico*

Dit betreft het risico van het verstrekken van onbetrouwbare, onjuiste en onvolledige informatie aan interne en externe belanghebbenden.

De totstandkoming van de informatie gebeurt onder verantwoording van het MT en wordt gecheckt door de controller. De uitgangspunten financiële meerjarenontwikkeling worden geautoriseerd door de bestuurder. De financiële meerjarenontwikkeling wordt ieder jaar geactualiseerd en opgenomen in het jaarplan. Verder wordt de meerjarenprognose ook beoordeeld door het WSW en de Aw.

De accountant beoordeelt de marktwaarde en beleidswaarde bij de jaarrekening. Woonveste maakt bij haar meerjarenramingen gebruik van scenarioanalyses.

#### *Reputatierisico*

Door de invloed en toenemend gebruik van social media wordt de kans op reputatieschade groter. In 2020 wordt een monitoringstool aangeschaft om de berichten op social media beter te kunnen volgen en tijdig daarop te reageren. Ook worden werkafspraken hierover herijkt.

#### *Frauderisico*

Om het frauderisico te beheersen heeft Woonveste o.a. een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn in 2019 geactualiseerd. Er is sprake van een duidelijke functiescheiding, een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

Verder verwacht Woonveste voorbeeldgedrag van het management. Bij iedere handmatige betaling vindt integrale controle op de rekeningnummers plaats door de manager Bedrijfsvoering.

Tenslotte wordt ook periodiek bij de interne controle aandacht besteed aan mogelijk fraude-risico en vindt jaarlijks een update plaats van het overzicht frauderisico's wat besproken wordt in het MT en de RvC.

Bij de update in 2019 is geconcludeerd dat, rekening houdend met de reeds genomen beheersmaatregelen, het systeemfrauderisico (het risico van fraude en chantage door het verkrijgen van wachtwoorden door phishingmails, het platleggen van de website, het manipuleren van bestanden, het plaatsen van virussen etc.) ons inziens het grootste frauderisico blijft. Woonveste heeft een nulmeting uit laten voeren ten aanzien van o.a. de informatiebeveiliging. De hieruit naar voren gekomen actiepunten zijn in 2019 afgerond. In 2020 zal door middel van een uitgebreide security awareness training voor alle medewerkers weer extra aandacht aan dit onderwerp worden besteed.

#### *ICT-risico*

De veiligheid, betrouwbaarheid en stabiliteit van de ICT zijn voor Woonveste van enorm belang, zeker gezien het feit dat zij optimaal wil profiteren van de efficiency en kostenbesparingen van vergaande digitalisering. Woonveste heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Alle medewerkers hebben de afspraken rondom dit beleid ondertekend. Daarnaast maakt Woonveste gebruik van firewalls, antivirussoftware, spamfilters, in- en externe back-upomgeving, redundantie (het dubbel aanwezig zijn van bepaalde onderdelen zodat het geheel goed blijft functioneren bij uitval van een specifiek onderdeel), autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties, videobewaking en sleutelsysteem om de informatievoorziening veilig en betrouwbaar te houden. Uitgangspunt is bij een mogelijke brand binnen 24 uur het systeem weer werkend te hebben. Woonveste heeft een nulmeting uit laten voeren ten aanzien van het voldoen aan de gewijzigde privacywetgeving (AVG) en informatiebeveiliging. De hieruit naar voren gekomen actiepunten zijn in 2019 afgerond. In 2020 zal het informatiebeveiligingsbeleid ook deel uit maken van de interne controle.

#### *Fiscaal risico*

Het risico dat de afhandeling van fiscale aangelegenheden onjuist (met als gevolg boetes) of op een financieel onvoordelige wijze plaatsvindt weet Woonveste te beperken door, naast continue scholing van het eigen personeel, ook periodiek contact te hebben met fiscalisten op het gebied van loon-, omzet- en vennootschapsbelasting. Woonveste actualiseert minimaal eenmaal per jaar met behulp van de fiscaal adviseur de fiscale meerjarenprognose. Het laatste integrale boekenonderzoek van de fiscus is in 2016 afgerond; hieruit zijn geen verontrustende bevindingen naar voren gekomen.

#### *Impact coronavirus*

Begin 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Deze crisis zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonveste. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonveste niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

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

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

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

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.



## 4. ORGANISATIE

### Organisatie en ontwikkelingen

#### *Evaluatie heroriëntatie organisatiestructuur*

In 2019 is de heroriëntatie op de huidige organisatiestructuur en de wijze van werken die in 2018 heeft plaatsgevonden, geëvalueerd. De keuze om een onafhankelijk beeld te vormen middels advies van een externe organisatie, de betrokkenheid van de verschillende geledingen binnen Woonveste, de inzet van de OR en de geformeerde klankbordgroep, heeft bijgedragen aan een zorgvuldige afweging en proces. We kunnen concluderen dat de ingezette wijzigingen hebben bijgedragen aan een positieve werksfeer en effectievere wijze van (samen)werken. Onder andere door minder leidinggevende functies (lijnen korter) en meer verantwoordelijkheden bij medewerkers te leggen. Er wordt, zowel bij projecten als in overlegstructuren, meer dan voorheen over afdelingen heen gewerkt. Veel nadrukkelijker dan in het verleden worden medewerkers betrokken en verantwoordelijk gemaakt voor beleid en uitvoering, blijkend o.a. uit de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan en de implementatie van ons nieuwe primair systeem Viewpoint. Verder heeft Woonveste in 2019 in de HR-cyclus en in de tussentijdse gesprekken tussen medewerkers en leidinggevenden extra aandacht gegeven aan zelfstandigheid/eigen verantwoordelijkheid en samenwerking/verbinding. Er is geconstateerd dat we als organisatie in staat zijn gebleken de organisatiewijzigingen redelijk “organisch” vorm te geven, zonder dat dit tot veel onrust heeft geleid. De reguliere werkzaamheden hebben er niet of nauwelijks onder geleden, blijkt uit de voortgangsrapportages.

#### *Implementatie nieuw primair systeem*

In 2019 heeft de implementatie plaatsgevonden van een nieuw primair systeem, namelijk Viewpoint van Itris. Dit systeem biedt een meer geïntegreerde oplossing en de *best practice*-inrichting sluit aan bij onze processen waarbij de klantgerichtheid voorop staat. Dit traject heeft zoals vooraf verwacht een flinke inspanning gevraagd van de organisatie. Woonveste heeft er bewust voor gekozen eigen medewerkers nadrukkelijk te betrekken bij deze implementatie en heeft daarom extra capaciteit ingehuurd om de betrokken medewerkers (gedeeltelijk) hiervoor vrij te maken. De implementatie is succesvol en binnen budget verlopen. Voor 2020 staat de implementatie van de tweede fase gepland.

#### *Leiderschapsontwikkeltraject*

Per 1 augustus 2018 bestaat de hoofdzakelijk nieuwe leiding uit directeur-bestuurder, drie MT-leden en één teamleider Klant. Belangrijk bij een nieuw team is om elkaar beter te leren kennen qua persoonlijkheid, gedrags- en leiderschapsstijl. Samen met de leidinggevenden en de HR-adviseur zijn we in 2019 gestart met een leiderschapsontwikkeltraject. Tijdens dit traject hebben we gewerkt aan teambuilding, leiderschapsstijl, de vraag ‘wat betekent het lager leggen van verantwoordelijkheden voor leidinggevenden, maar ook voor medewerkers’, de vertaling van onze kernwaarden naar onze normen en waarden, etc. Dit traject loopt door in 2020.

#### *Medewerkerstevredenheid*

Werken met plezier en voldoening halen uit je werk gaat vaak gepaard met motivatie en betrokkenheid. In 2018 is samen met de medewerkers de medewerkerstevredenheid in kaart gebracht via digitale medewerkersdialogen en hieraan zijn per afdeling acties verbonden. In 2019 zijn deze acties tijdens workshops verder met elkaar uitgewerkt en opgepakt.

#### *Integriteitsnota en klokkenluidersregeling Woonveste*

In 2019 zijn de integriteitsnota en de klokkenluidersregeling geactualiseerd. Voorheen waren deze twee documenten geïntegreerd in één document, te weten de integriteitsnota van Woonveste. Besloten is om hier twee aparte documenten van te maken.

Reden voor de actualisering is veranderende wetgeving en de keuze om de klokkenluidersregeling te baseren op de modelregeling van Aedes. Binnen Woonveste sluiten we zoveel mogelijk aan op de modelregelingen van Aedes. Op deze wijze weten we dat we voldoen aan de richtlijnen binnen de branche en de wetgeving. Ook worden we door Aedes op de hoogte gehouden van tussentijdse wijzigingen zodat we altijd de meest recente afspraken op kunnen nemen in onze regeling. Onze medewerkers hebben allen een verklaring getekend waarin ze aangeven kennis te hebben genomen van de inhoud van de integriteitsnota en de klokkenluidersregeling en zich aan de genoemde uitgangspunten zullen houden.

#### *Professionalisering Expeditie Loopbaan*

Ook in 2019 heeft Woonveste, in samenwerking met andere woningcorporaties die aangesloten zijn, Expeditie Loopbaan verder geprofessionaliseerd. Met als doel om medewerkers binnen de sector zelf regie te laten nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We gunnen iedere medewerker werk dat aansluit bij zijn of haar passie en kracht. Werk dat bij de medewerker past en waarin zijn of haar talenten optimaal worden ingezet. Daarnaast biedt Expeditie Loopbaan sinds 2019 een talentontwikkelingsprogramma en traineeprogramma aan.

#### *Talentontwikkelingsprogramma*

Expeditie Loopbaan is in 2019 gestart met een talentontwikkelingsprogramma. Het betreft een persoonlijk leiderschapsprogramma gericht op talentvolle professionals in de corporatiebranche. Ook vanuit Woonveste neemt een talent deel aan dit mooie initiatief. We willen met dit programma serieus ruimte bieden voor de ambities en talenten van onze talentvolle professionals. Met het oog op hun professionele ontwikkeling, maar ook om deze talentvolle professionals te binden aan de branche. Daarnaast heeft dit programma ook een netwerkfunctie.

#### *Inzet trainees*

Vanaf 2019 biedt Expeditie Loopbaan een traineeprogramma aan. Woonveste neemt ook deel aan dit programma en biedt vanaf 2019 drie trainees opeenvolgend ieder voor een periode van 8 maanden een traineeship bij Woonveste aan. Met dit traineeprogramma willen we in de steeds meer concurrerende arbeidsmarkt aantrekkelijk zijn voor jonge mensen met talent. We bieden een traineeship waarin trainees zich kunnen ontwikkelen tot dynamische professionals. Het domein waarbinnen de trainees zich kunnen ontplooiën is zo breed als ons werkveld. Aanleiding is de vraag naar innovatie, veerkracht en verjonging. Het structureel binnenhalen van jonge talentvolle medewerkers wordt steeds belangrijker. Zeker als we kijken naar de huidige arbeidsmarkt.

### **Formatie**

In verband met de invoering van een nieuw primair systeem heeft Woonveste in 2019 in verhouding veel gebruik gemaakt van inleenkrachten. In 2019 bedroeg de streefformatie 49,1 fte inclusief trainee. Eind 2019 had Woonveste 45,3 fte (2018: 42,5) vast in dienst.

#### *Personele kengetallen*

Eind 2019 waren 54 (2018: 51) medewerkers in dienst van Woonveste. In 2019 zijn er elf nieuwe medewerkers aangenomen en zijn acht medewerkers uit dienst getreden. Belangrijk is om hierbij te vermelden dat het aantal indiensttredingen inclusief twee trainees is. Deze trainees zijn maar 8 maanden in dienst van Woonveste en krijgen dan een dienstverband bij een andere corporatie. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 48 (2018: 47); 19 mannen (2018: 17) en 35 vrouwen (2018: 34).

## Verzuim

Verzuim	2019	2018
Verzuimpercentage	4,1%	5,5%
Verzuimpercentage kort ( $\leq 4$ weken)	2,0%	1,5%
Verzuimpercentage lang ( $> 4$ weken)	2,1%	4,0%
Verzuimmeldingen per medewerker	1,3	1,3
Aantal medewerkers met nulverzuim	21	13
Verzuimduur en aantal meldingen		
<i>Kort verzuim: <math>\leq 4</math> weken</i>	67	57
<i>Lang verzuim: <math>&gt; 4</math> weken</i>	5	10
<i>Totaal aantal meldingen</i>	72	67

Het verzuimpercentage over 2019 bedraagt 4,1%. Dit percentage ligt nagenoeg gelijk aan onze normstelling voor 2019 ( $< 4,0\%$ ) en het is lager dan het verzuimpercentage in 2018 (5,5%). In 2019 is wel het kortverzuim iets toegenomen ten opzichte van 2018. Dit is voornamelijk te wijten aan een griepvirus dat begin 2019 heerste. Het percentage langverzuim is bijna gehalveerd. Het aantal verzuimmeldingen (72) is in 2019 met 7,5% toegenomen ten opzichte van 2018. De toename van het aantal meldingen is toe te wijzen aan de stijging van het aantal kortverzuimers. Het verzuim blijft een aandachtspunt. De leidinggevenden voeren gesprekken met medewerkers die drie of meer keer per jaar verzuimen. Daarnaast is verzuim een vast onderwerp in de gesprekken tussen leidinggevenden en de HR-adviseur. Bij 5 medewerkers met langdurig verzuim (in 2018 waren dit er 11) heeft er afstemming plaatsgevonden met de bedrijfsarts over de toe te passen begeleiding.

Om sneller en beter inzicht te krijgen in het verzuim, zijn er nieuwe afspraken vastgelegd in het verzuimprotocol met betrekking tot eerste contact, tussentijds contact en gesprekken bij meerdere keren verzuim per jaar.

### Veiligheid en gezondheid

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevenden zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten. Woonveste beschikt ook over vertrouwenspersonen die, indien gewenst, kunnen assisteren bij de opvang van deze medewerkers. Daarnaast vindt er één keer in de twee jaar een (herhalings-)training 'omgaan met spanningsvolle situaties' plaats.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In het kader van verzuimpreventie hebben dit jaar 6 medewerkers deelgenomen aan het periodiek medisch onderzoek.

### Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de cao Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt ook overeen met hetgeen in deze cao is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

## **OR en personeelsvereniging**

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad; deze bestaat sinds 30 oktober 2018 uit 5 leden die de diverse afdelingen van Woonveste vertegenwoordigen. Per kwartaal vond er overleg plaats tussen de OR en de directeur-bestuurder.

In 2019 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2018 en het jaarplan 2020 aan bod gekomen. Daarnaast heeft de OR advies uitgebracht over de opdrachtverstrekking ITRIS ter vervanging van het primaire systeem, de evaluatie over de heroriëntatie van de organisatie en het ondernemingsplan 2020-2024. De OR heeft instemming verleend aan de wijziging in de regeling zakelijk verkeer, opleidingsplan 2019, regeling ziekteverzuimpreventie 2020, de afspraken HR met betrekking tot de AVG, de klokkenluidersregeling, de integriteitsnota, de wijziging in de regeling bereikbaarheidsdienst en de wijziging in het verzuimprotocol.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

## 5. VERSLAG VAN DE BESTUURDER

### Maatschappelijke visitatie, Ondernemingsplan en Missie

Het bestuur van Stichting Woonveste is in 2019 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. De strategische koers van Woonveste was vastgelegd in het ondernemingsplan voor de periode 2016-2020. Dit vorige ondernemingsplan stond vooral in het teken van het bestendigen van de koers, rekening houdend met de vereisten van de Woningwet, die toen net in werking was getreden. Met een sterk accent op de kerntaak van de corporatie; op de zorg voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van (sociale) huurwoningen. En als onderdeel van deze kwaliteit een hoge ambitie op duurzaamheid. Overigens ook met de nadrukkelijke keuze om er te zijn voor de doelgroep die qua inkomen net buiten de boot valt in de sociale huur. Het heeft ons gebracht waar we aan het einde van 2019 stonden.

In 2019 is op basis van de maatschappelijke visitatie die begin 2019 is uitgevoerd, een nieuw ondernemingsplan opgesteld. In beide trajecten zijn zowel medewerkers, RvC als belanghouders intensief betrokken. We concluderen dat er veel draagvlak is voor onze volkshuisvestelijke activiteiten en keuzes. Daarmee is een goede basis gelegd voor onze inzet en presteren in de komende jaren.

### Maatschappelijke visitatie

Deze wettelijk verplichte vierjaarlijkse visitatie is uitgevoerd door de onafhankelijke visitatiecommissie van bureau Pentascope. Er is terug gekeken naar onze prestaties in de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018. We hebben deelgenomen aan een experimentele aanpak waarin naast terugkijken ook is vooruit gekeken. Dit doet recht aan de wens om het meer over de 'bedoeling' en de 'maatschappelijke meerwaarde' te hebben in visitatie dan over de geijkte visitatieonderwerpen. We hebben in 2 dialoogsessies met medewerkers en belanghouders rondom het thema 'huisvesten bijzondere doelgroepen' en 'samen wonen/leven in de wijken' georganiseerd.

In het visitatierapport spreekt de visitatiecommissie over een corporatie die goed en gedegen presteert vanuit een duidelijke visie en daarop gebaseerde beleidskeuzes. De basis deugt, zagezegd. Woonveste doet wat verwacht mag worden, en heeft volgens de commissie alles in huis om nog beter te worden. Door zich nog meer te verbinden: met elkaar en met huurders, partners en de samenleving.

### Ondernemingsplan

Op basis van de uitkomsten van de visitatie hebben we een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd en we onze missie, visie en kernwaarden opnieuw hebben vastgesteld.

In het ondernemingsplan hebben we opgeschreven waar we voor gaan de komende jaren, hoe we dit gaan waarmaken en wat daarvoor nodig is. Kijkend naar de maatschappelijke context waarin wij opereren. In die maatschappelijke context zien we een aantal dingen veranderen ten opzichte van de vorige ondernemingsplanperiode. Dat is een belangrijke reden voor ons om nu onze koers te vernieuwen en op onderdelen andere accenten te leggen de komende jaren. Niet als een blauwdruk voor ons handelen trouwens. Maar als een kompas dat houvast en richting geeft, en tegelijkertijd ruimte biedt om te ontdekken en onderweg kansen te benutten. Samen duurzaam (het) verschil maken in de ons vertrouwde regio Heusden, Haaren en 's-Hertogenbosch. Dat is waar wij voor gaan.

*Onze missie: waar staan wij voor?*

*'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'*

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.
- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
- Ondersteuning: wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

*Onze doelgroep: voor wie zijn wij er?*

In onze missie staat: 'Woonveste is er voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

Wie dat precies zijn, kan variëren in de tijd. Dit is afhankelijk van onder meer landelijk beleid, het economisch getij, de lokale woningmarkt en de rol van andere partijen. Belangrijk daarbij is de vraag of mensen een alternatief hebben. Voor wie dat nodig heeft, zetten wij graag een stapje extra; binnen onze mogelijkheden en zo lang als nodig.

*Onze visie op de opgave: waar wij voor gaan*

*'WELKOM bij Woonveste.'*

Samen en bevlogen maken wij duurzaam (het) verschil in de kernen waar wij actief zijn. Empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding met onze omgeving spelen wij in op woonvragen van nu en de toekomst. Alert op situaties die net iets anders van ons vragen dan we gewend zijn. Op weg naar een samenleving, waarin een ieder zich redt en zich thuis voelt.

*Onze kernopgaves*

Onze visie vertaalt zich de komende jaren naar vijf kernopgaves. Het zijn de vijf maatschappelijke thema's waarop we een veranderopgave hebben. Ze vormen de inhoudsopgave van dit ondernemingsplan en kennen elk een aantal onderliggende ambities met bijbehorende keuzes. De veranderopgave van Woonveste betekent tot slot iets voor wat we binnen te doen hebben: onze interne ontwikkelopgave. Dat is het zesde thema van ons ondernemingsplan. De vijf thema's staan niet voor niets in deze volgorde. De volgorde zegt ten eerste iets over de mate van prioriteit en ook over de omvang van de veranderopgave.

Gevarieerde woonoplossingen	Dienstverlening met verschil	Samen duurzaam	Schakel voor samenleven	Midden in de samenleving
Betaalbare woonlasten	Tevreden bewoners	CO <sub>2</sub> -neutraal in 2050	Veilige en leefbare woonomgeving	Versterking participatie(-structuur)
Wonen met kwaliteit	Persoonlijke dienstverlening	Woonveste duurzaam	Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans	Ondersteuning eigenaarschap huurders
Genoeg woonoplossingen	Verskil maken waar nodig	Bewustwording huurders	Sociale en fysieke opgave verbonden	Maatschappelijke legitimatie
Variatie aan woonoplossingen (met zorg)	Er op tijd bij zijn		Samenwerken in een sluitend partnernetwerk	
<b>INTERNE OPGAVE: Toegerust voor de toekomst</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken vanuit een heldere, gezamenlijke koers</li> <li>• We maken het verschil</li> <li>• Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren</li> <li>• Bruggen bouwen: binnen en buiten</li> <li>• Randvoorwaarde: de basis op orde</li> </ul>				

## Het jaar 2019

De plannen voor 2019 zijn in december 2018 vastgelegd in het jaarplan.

Door het **bestuur** werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan.

Aanvullende besluiten betroffen:

- het vaststellen van het ondernemingsplan 2020-2024;
- het vaststellen van het jaarplan 2020 en het treasuryjaarplan 2020;
- het vaststellen van het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2018;
- de vaststelling van de drie tertiaalrapportages, de risicobeoordeling 2019, het huurverhogingsbeleid 2019 en het geactualiseerd informatiebeveiligingsbeleid;
- het vaststellen van de dVi voor 1 juli 2019 en de dPi voor 15 december 2019;
- het afboeken van oninbare vorderingen op (ex-)huurders;
- het vaststellen van het aangepaste aanbestedingsbeleid;
- het vaststellen van de aangepaste bevoegdhedenregeling;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2020 met gemeenten Heusden en Haaren en de HVH;
- De keuze voor het nieuwe primaire systeem (Viewpoint van Itris);
- het vaststellen van de startnotities van de nieuwbouwprojecten van Jacob van Lennepstraat in Vlijmen en de Von Suppéstraat te Drunen en het grootonderhoudsproject Gounodlaan in Vlijmen;

- het vaststellen van de evaluatiedocumenten van de nieuwbouwprojecten De Hoef in Rosmalen, Hof van Morgen in Vlijmen, Den Hoek in Helvoirt en Hofmeester in Haaren;
- het vaststellen van het reglement klachtenadviescommissie en besluit tot aansluiting bij gezamenlijke klachtenadviescommissie van een aantal in de regio actieve woningcorporaties per 1 juli 2019;
- het vaststellen van het reglement bestuur met profielschets bestuurder en de visie op bestuur en toezicht;
- het vaststellen van de geactualiseerde klokkenluidersregeling en integriteitsnota;
- de keuze voor aansluiting bij WoonService Regionaal voor het woonruimteverdeelsysteem in oktober 2019;
- het vaststellen van het geactualiseerde ontruimingsplan;
- het vaststellen van de notitie herijking labeling woningvoorraad naar huurprijssegment;
- goedkeuring te geven aan de verkoop van de kavels 2b en 2C (met uitzondering van de zelfbouwers) aan Geerpark BV en het sluiten van een intentieovereenkomst met Geerpark BV over de mogelijke bouw van sociale huurwoningen;
- de keuze voor EY voor fiscale advisering vanaf 1 januari 2020, mede in verband met ingang OOB-status;
- deelname aan de actie verhuurderheffing door bezwaar in te dienen bij de Belastingdienst.

Het **management**, bestaande uit drie afdelingsmanagers en de directeur-bestuurder, vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de organisatie liggen vast.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. Wel heeft conform planning in 2019 de implementatie plaatsgevonden van een nieuw primair systeem, namelijk Viewpoint van Itris. Dit systeem biedt een meer geïntegreerde oplossing en zorgt voor efficiënter werken en kostenreductie op lange termijn. Wij hebben hierbij bewust gekozen voor standaardisering van het systeem en de daaraan gekoppelde processen en dus heeft de implementatie plaatsgevonden op basis van *het 'best practice'-principe*. Het is tevens een systeem waar ook al veel corporaties van ongeveer dezelfde grootte als Woonveste (ook in onze regio) al langer naar tevredenheid gebruik van maken.

Het bestuur woonde zeven keer de vergadering van de **raad van commissarissen** bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad noodzakelijk is, waaronder het ondernemingsplan, jaarplan, treasuryjaarplan, jaarverslag, startnotities nieuwbouwprojecten Jacob van Lennepstraat te Vlijmen en Von Suppéstraat te Drunen, verkoop gronden aan Geerpark BV, reglement bestuur van Woonveste en herziene visie op bestuur en toezicht, integriteitsnota en klokkenluidersregeling en de volkshuisvestelijke bieding aan de gemeenten Heusden en Haaren en daarvan afgeleide prestatieafspraken. Daarnaast was er een speciale themabijeenkomst samen met RvC en MT-leden over de volkshuisvestelijke rol van Woonveste en wat dit betekent voor de maatschappij.

Alle tertiaalrapportages van de organisatie werden in de reguliere bijeenkomsten besproken. De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan.

De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.



De **huurder** staat centraal in het denken en doen van de Woonveste-organisatie. De huurder waardeert de prestaties van Woonveste –over meerdere jaren gemeten– op een niveau dat gemiddeld voor de sector gebruikelijk is. In de Aedes-benchmark 2019 bevindt Woonveste zich dan ook op het gebied van klanttevredenheid in categorie B. Woonveste opereert zoveel mogelijk transparant. De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Het verhuursysteem is voor iedereen inzichtelijk; waar afwijkingen aan de orde zijn worden deze in het bestuursverslag toegelicht. De huurders ontvangen elk kwartaal een bewonersblad.

In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld.

Woonveste heeft haar **belanghouders** en samenwerkingspartners benoemd. Woonveste werkt constructief met hen samen, wat geheel past binnen haar strategisch doel.

Belangrijke belanghouders van Woonveste zijn de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden en Haaren. Belangrijke samenwerkingspartners zijn politie, Schakelring, ContourdeTwern, Juvans, Prisma, Cello, Van Neynsel, Chapeau Woonkringen, 't Heem en uitvoerende bedrijven waaraan Woonveste structureel opdrachten verleent. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat wenselijk vonden.

Met alle belanghouders en een aantal samenwerkingspartners zijn op bestuurlijk niveau of door management of medewerkers gesprekken gevoerd gericht op de wijze van samenwerking. Tevens is met de belanghouders om input voor zowel het ondernemingsplan 2020-2024 als het jaarplan 2020 gevraagd.

Een heldere **planning-en-controlcyclus** krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern*activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. In 2018 is het nieuwe portefeuilleplan voor de periode 2018-2027 vastgesteld.

Woonveste heeft haar beleid op het gebied van **risicomanagement** geactualiseerd. In de desbetreffende nota worden belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden beschreven en worden de mogelijke maatregelen aangegeven. Minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2019– worden de risico's beoordeeld en besproken door het MT en vervolgens door de controller en directeur-bestuurder ter kennis gebracht aan de raad van commissarissen.

Het overheidsbeleid is een risico voor Woonveste. Zo belasten de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD-maatregelen de financiële positie van Woonveste sterk. De nieuwbouwriscico's zijn beperkt en beheersbaar. De risico's als gevolg van nieuwbouw krijgen bijzondere aandacht in de managementinformatie, waarbij een stevige (financiële) vinger aan de pols wordt gehouden. De financiële risico's rond de gebiedsontwikkeling van de nieuwbouwwijk Geerpark zijn in beeld en beheersbaar. Er zijn geen aanwijzingen dat de integriteit van medewerkers op dit moment een risico is. In 2019 zijn de integriteitsnota en klokkenluidersregeling geactualiseerd en opnieuw onder de aandacht gebracht.

Uit het **financieel meerjarenperspectief** –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan, zonder een deel van haar voorraad te moeten verkopen. Verkoop is wel aan de orde, maar dan vanuit de doelstelling om de sociale voorraad te vernieuwen.

Woonveste kan –in het geval dat zich onverwachte en ingrijpende situaties aandienen– haar financiële situatie beïnvloeden door minder nieuwbouw te plegen, meer woningen te verkopen, dan wel huren extra te verhogen en onderhoudsuitgaven structureel te beperken.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordeelt Woonveste mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en weegt af waar haar middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2020 t/m 2022 een passend borgingsplafond ter beschikking gesteld voor het aantrekken van geborgde leningen.

Uit de in 2019 verschenen **Aedes-benchmark** blijkt, dat Woonveste relatief lage netto-bedrijfslasten heeft en zich daarmee in de kopgroep (categorie A) van corporaties bevindt.

Ook het presteren op het gebied van waardering van de klant ligt op een relatief hoog niveau, blijkt uit de benchmark van 2019.

De **betaalbaarheid** van de sociale woningen voor huurders met een beperkt inkomen vormt een aandachtspunt. Door beperking van de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen en van de jaarlijkse huurverhoging en door het treffen van energetische maatregelen, probeert Woonveste de woonlasten van haar huurders te stabiliseren. Echter, de overheidsheffingen (verhuurderheffing en belastingen) met betrekking tot een sociale huurwoning vormen een substantieel deel van de maandhuurprijs.

Woonveste zorgt voor voldoende **beschikbaarheid** van sociale huurwoningen, in het bijzonder van betaalbare huurwoningen. De wachttijden voor die woningen zijn relatief beperkt, echter deze laten wel een stijgende lijn zien. Met de gemeente Heusden zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 300 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2018 tot en met 2021. Met name in Drunen dienen daarvoor nieuwe locaties beschikbaar te komen.

De ontwikkelingen op het gebied van **duurzaamheid** volgen elkaar snel op. De duurzaamheidsvisie is in 2019 geactualiseerd en gekoppeld aan het ondernemingsplan.

In deze duurzaamheidsvisie en het ondernemingsplan stappen we af van de NOM-renovaties van het bestaande bezit. Het uitgangspunt blijft om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de **governancecode** voor woningcorporaties. Ultimo 2019 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code.

De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via [www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl).

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2019 38 PE-punten behaald.

De statuten zijn in overeenstemming met de nieuwe Woningwet.

Woonveste heeft in het jaar 2019 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden.

Deloitte heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld en de jaarrekening gecontroleerd. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

*Drunen, 24 juni 2020*

*drs. ing. E.W.T. van den Einden,  
directeur-bestuurder*

## 6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 6.1 VOORWOORD

Eind 2019 stellen we vast dat de Nederlandse economie al jaren op volle toeren draait en de werkloosheid historisch laag is. Echter achter de mooie economische cijfers groeien de zorgen. Het is de paradox van deze tijd. Het wantrouwen tegen de overheid, politiek maar ook de democratie is groeiende. Minder dan de helft van onze samenleving vertrouwt politici.

Ook vanuit de corporatiesector kan de overheid rekenen op een gezonde portie wantrouwen. Corporaties worden gezien als belangrijke partners om de huizenmarkt vlot te trekken en de voorraad te verduurzamen. De overheid heeft echter twee gezichten: enerzijds doet ze goede dingen voor corporaties, anderzijds maakt zij het goed functioneren van diezelfde corporaties ontzettend moeilijk.

Ik constateer dat de overheid niet de bron van het ongenoegen aanpakt, maar haar toevlucht zoekt in additionele wetgeving en andere kortetermijnmaatregelen, die ver afstaan van wat wij met elkaar begrijpen, willen accepteren en wat nodig is. De recente voorstellen voor aanpassing van de huurmarkt zijn in dit verband ook tekenend. Feit is en blijft, dat we met veel mensen verhoudingsgewijs op een klein, maar prachtig stukje land wonen en dan ook nog eens allemaal heel veel (anders) willen. Dat ging jaren goed met 'polderen' en 'rentmeesterschap', maar daar lijkt vandaag de dag geen ruimte meer voor te zijn. Het vertrouwen moet terug.

Dit alles werd, voor het vaststellen van dit jaarverslag begin 2020, in één klap minder relevant. De wereld werd kamerbreed getroffen door het coronavirus COVID-19. Deze pandemie zorgde ook in Nederland voor een ruime portie ongeluk en ongemak. Het oplopende ziektebeeld maakte een scala van ingrijpende maatregelen noodzakelijk. De coronacrisis had en heeft een enorme impact op onze maatschappij, op onze buurt, op onze families en op ons dagelijks leven. Thuiswerken, geen school, 'social distance' en in verpleeghuizen zelfs geen enkel bezoek. In de samenleving ontstonden allerlei hartverwarmende initiatieven om elkaar te helpen.

Uiteindelijk liet ook de overheid, de regering voorop, tijdig een ongekende daadkracht zien. Naast maatregelen om zorg en ziekenhuizen te ondersteunen werd er een omvangrijk economisch noodpakket ingesteld om ondernemers, zzp'ers en werkgevers op de been te houden. Hiermee heeft de overheid weer laten zien waar zij voor is. Hoewel nog niet bekend is wat de uiteindelijke impact van de coronacrisis zal zijn, lijkt al wel een stuk vertrouwen in de overheid terug, heeft de saamhorigheid in de maatschappij weer een lift gekregen, maar is er ook veel persoonlijk leed geleden.

Weer terug bij Woonveste stel ik vast dat wij het afgelopen jaar veel (duurzame) woningen hebben opgeleverd, veel woningen opnieuw hebben verhuurd, huurders en woningzoekenden aantoonbaar tevreden zijn met onze dienstverlening en wij zo veel mogelijk belanghebbenden en belanghouders, -met wederzijdse tevredenheid-, actief hebben betrokken bij ons nieuwe Ondernemingsplan 2020-2024. Het is zeker denkbaar dat de effecten van de coronacrisis al in 2020 leiden tot bijstelling van dat Ondernemingsplan. Het feit dat wij over een enthousiaste en deskundige werkorganisatie beschikken, die ook tijdens de coronacrisis heeft laten zien adequaat, -en rekening houdend met de huurders- te kunnen optreden biedt meer dan voldoende vertrouwen naar de toekomst.

*Lambert Greven*

Voorzitter Raad van Commissarissen  
Stichting Woonveste

## **6.2 TOEZICHT**

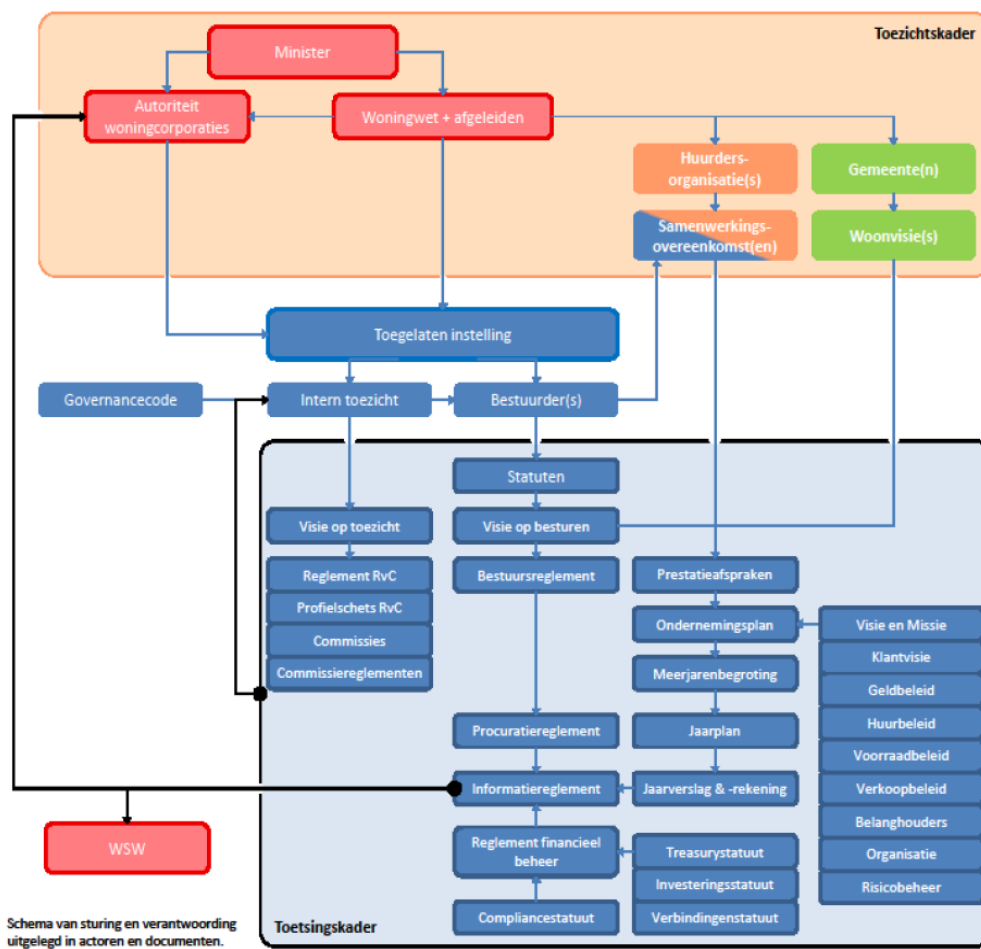
### **6.2.1 De invulling van het toezicht**

De raad van commissarissen, hierna Raad te noemen, heeft tot taak toezicht te houden op het tot stand komen en uitvoeren van het beleid door bestuur en op de algemene gang van zaken bij de corporatie. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in de visie en het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

In essentie is toezichhouden gebaseerd op twee uitgangspunten. Het eerste is dat toezichhouden is gebaseerd op vertrouwen met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van respectievelijk bestuur en toezichthouder. Het vertrouwen in het bestuur waarop toezicht wordt gehouden, is daarmee een wezenlijk uitgangspunt voor de relatie tussen het bestuur en de raad van commissarissen. Het tweede uitgangspunt is een gezamenlijke en eenduidige visie op rol van Woonveste in de sector, de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie. Continuïteit bij het bereiken van de doelstellingen van de woningcorporatie is wezenlijk. Doelstelling van het interne toezicht is daarom om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden. De Raad staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De Raad streeft een cultuur na van openheid, integriteit en kritische betrokkenheid.

### **6.2.2 Toezichts- en toetsingskader**

Bij het toezicht is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting leidend en wordt de in 2019 vernieuwde governancecode 2020 woningcorporaties onderschreven. Naast de rol van werkgever van het bestuur heeft de Raad de taak om het bestuur te inspireren en te leiden naar een grotere maatschappelijke waardering. De Raad houdt toezicht vanuit een duidelijke visie. In de hiernavolgende figuur is een schema opgenomen waarin het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Woonveste in de praktijk is uitgewerkt.



Vanuit deze in 2019 geactualiseerde toezichtvisie, zijn door de Raad in het boekjaar besluiten genomen, bestuursbesluiten beoordeeld en heeft de bewaking van de realisatie van de doelstellingen plaatsgevonden. Voor meer informatie verwijzen we u naar onze website [www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl). U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de visie op bestuur en toezicht, de profielschetsen van de Raad en de overige governance-documenten.

### 6.2.3 Governance in het verslagjaar

Aan het begin van het verslagjaar heeft de Raad in samenspraak met de bestuurder en de controller de gehele governance-documentatie herzien en daar waar nodig aangepast. De statuten van Woonveste zijn eind 2018 aangepast en goedgekeurd. In aanvulling op de statuten heeft de Raad eind 2018 besloten, indachtig de daartoe ook door de Aw geboden mogelijkheid, om bij plotselinge ontstentenis van de gehele Raad, om wat voor reden dan ook, gebruik te maken van de commissarissenpool van de VTW. De Raad heeft de reglementen van de Auditcommissie en de Commissie mens en werk (voorheen selectie- en remuneratiecommissie) geëvalueerd en geactualiseerd met als basis de modelreglementen van Aedes. Goedkeuring vond plaats op 22 mei 2019. Ten slotte heeft de Raad aan de hand van de onafhankelijkheids-criteria vastgesteld, dat ieder lid van de Raad onafhankelijk is en heeft geopereerd.

## 6.3 VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

### 6.3.1 Toezicht op strategie

De Raad heeft in het voorjaar met de bestuurder gesproken over het traject om te komen tot een breed gedragen ondernemingsplan. De maatschappelijke visitatie van begin 2019 is gebruikt om enerzijds een beeld van het functioneren over de afgelopen periode op te halen en anderzijds als basis te gebruiken voor de agenda voor de komende jaren. De opzet voor en de totstandkoming van het ondernemingsplan van Woonveste wordt intern en extern breed gedragen en biedt voldoende perspectief voor gedragen handelen de komende jaren.

Het blijft natuurlijk lastig om meerdere jaren vooruit te kijken. De Raad onderschrijft de geleidelijke verschuiving van het ondernemingsplan naar een vorm van een langjarig visiedocument, waarbij jaarlijks in de jaarplannen actualisatie plaatsvindt. De Raad wordt actief betrokken in deze actualisatie. Daarbij ziet de Raad ook een positieve relatie met de ontwikkeling, dat ook met gemeenten geen langjarige prestatieafspraken gesloten worden, maar inhoud wordt gegeven aan een jaarlijks geactualiseerd volkshuisvestelijk bod en afgeleide prestatieafspraken. De Raad ziet een positieve ontwikkeling in de kwaliteit van de afspraken, maar ziet de prestaties wederkerig graag nog wat “smarter” geformuleerd en verwacht van de gemeente(n) een actievere en meer faciliterende rol, dan thans wordt geboden. De Raad heeft erop toegezien dat het alle betrokken documenten ook in een vroegtijdig stadium zowel intern als extern met de huurdersvereniging en de betrokken gemeenten Heusden en Haaren werden besproken.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod in de gemeenten Heusden en Haaren en de relevante externe ontwikkelingen waar Woonveste mee geconfronteerd werd.

De Raad heeft in het afgelopen boekjaar periodiek overleg gehad met de externe accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de ondernemingsraad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste. Ook zijn rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Woonveste te gast bij vergaderingen van de Raad. Bredere oriëntatie op de externe ontwikkelingen vindt plaats aan de hand van vakliteratuur en via de lokale en landelijke media. Daarnaast hebben leden van de Raad, zowel individueel als collectief, externe bijeenkomsten bijgewoond.

De bestuurder heeft de Raad periodiek verslag gedaan van de voortgang binnen de regionale samenwerking op het gebied van Woonruimteverdeling, de ontwikkelingen op Geerpark, de overige bouwactiviteiten, de implementatie van een nieuw ERP-systeem, visitatietraject, permanente educatie en HRM binnen Woonveste.

De raad van commissarissen heeft een tweetal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de Raad voor op de desbetreffende terreinen, teneinde de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de Raad op alle beleidsterreinen als toezichthouder te kunnen borgen. De Auditcommissie en de Commissie mens en werk (voorheen remuneratie-commissie).

### 6.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad heeft zich gedurende 2019 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen beziggehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Het afgelopen jaar is vooral aandacht besteed aan de marktwaarde, de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde en het gewenste rendement op vastgoed. Met de stijgende bouwkosten komen de randvoorwaarden voor projectontwikkeling van Woonveste onder druk te staan. Woonveste hanteert een rendementseis, waardoor steeds moeilijker rendabel gebouwd kan worden. De Raad heeft daarom het voornemen om voor de zomer van 2020 een nadere discussie te voeren hoe hier verder mee om te gaan. In wezen de vraag wanneer volkshuisvestelijke overwegingen zwaarder wegen dan financiële rendementen, al of niet voor een beperkte periode. De Raad stelt vast dat de bestuurder inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren ruim voldoende geborgd is. De Raad heeft zich via de (viermaandelijks) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste.

### 6.3.3 Auditcommissie

De Raad heeft een Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de Raad omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging door Woonveste, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concern-controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie opereert op basis van een herzien reglement (mei 2019) en bestond uit de heren Ton Luijten (voorzitter) en Sjef Leijts (lid). De Auditcommissie wordt aangevuld met de controller, de manager Bedrijfsvoering en met de directeur-bestuurder als toehoorder. Voor de uitvoering van haar taken heeft de Auditcommissie in 2019 vergaderd op 16 januari, 22 mei en 27 november. De Auditcommissie bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor advies aan de Raad voor:

- De jaarrekening en het jaarverslag 2018;
- De begroting & jaarplan (beleidsvoornemens) 2020;
- De accountantscontrole over 2018;
- De evaluatie en opdrachtverlening aan de accountant voor 2019-2020 en de OOB-status;
- Het controlplan voor 2019-2020;
- De aan- en verkoop van gronden in Geerpark Vlijmen en de gekoppelde overeenkomsten;
- Het inhuren van Thésor Treasury Outsourcing (treasury-adviesbureau);
- Het treasuryjaarplan 2020;
- De verlenging van de achtervangpositie bij de gemeenten Heusden en Haaren;
- De evaluatie van de wijze van invulling van de controlfunctie en de functie van controller;
- De afweging voor een fiscale onderhoudsvoorziening en de fiscale verwerking van Geerpark;
- Het accountantsverslag en de managementletter;
- De opzet en inhoud van de tertiaalrapportages;
- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT-Aw en het WSW;
- Het risicobeheersingsinstrumentarium en het risicomanagement;
- De uitkomsten en bevindingen van de treasurycommissie.

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de Raad.

### **6.3.4 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag**

Op 22 mei 2019 heeft de Auditcommissie het jaarverslag en de jaarrekening 2018, alsmede het (concept)accountantsverslag van Woonveste besproken met de bestuurder en de externe accountant. Op 17 juni 2019 heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening op 17 juli 2019 vastgesteld en goedgekeurd.

De Raad heeft in haar vergadering van 17 juni volledige décharge aan de bestuurder verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad voor het gehouden toezicht. Op 22 mei 2019 heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe accountant over de belangrijkste risico's en de opdracht voor de (interim)controle en het auditplan voor 2019-2020. In een e-mailvergadering van 25 juli 2019 heeft de Raad hier haar goedkeuring aan verleend.

### **6.3.5 Managementletter**

De Raad heeft de managementletter 2018 van de externe accountant besproken met de bestuurder op 26 februari 2019. Op verzoek van de Raad heeft de accountant met name gekeken naar de gevolgen van de verduurzamingsopgave voor de onderhoudsbegroting, de waardering van vastgoed in exploitatie, planning en uitvoering van interne controles, risicomanagement en fraude, beheersing van projecten in ontwikkeling, winstneming Geerpark, beleidswaarde en de DAEB- en niet-DAEB-balans.

De Raad neemt met genoeg kennis van de opmerkingen van de accountant dat de ontwikkelingen tijd en energie van de organisatie vragen en dit ook in voldoende mate wordt geboden. De bestuurder gaat met de aanbevelingen aan de slag en rapporteert over de voortgang aan de Raad door middel van de tertiaalrapportages.

### **6.3.6 Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2020**

Op 4 december 2019 is de begroting 2020 en onderliggende financiële meerjarenprognose besproken. De Raad is van mening dat het in de financiële meerjarenraming opgenomen investeringsprogramma recht doet aan de mogelijkheden van de organisatie en dat Woonveste zich onder de voorliggende condities maximaal inzet gezien de volkshuisvestelijke opgave.

De Raad constateert dat de nieuwe beleidswaarde voor het vastgoed een kleine daling laat zien als gevolg van de voorgenomen investeringen. Woonveste blijft echter ruim voldoen aan de externe norm voor de loan-to-value. De Raad stelt vast dat het jaarplan mooi aansluit bij en in het verlengde ligt van het nieuwe ondernemingsplan 2020-2024 en spreekt de verwachting uit, dat dit ook zal gelden voor de tertiaalrapportages.

De Raad neemt waar dat in het jaarplan 2020 al rekening is gehouden met de gepubliceerde richtlijn van Standaard Business Reporting (SBR) wonen over de eenduidige definitie van onderhoud en verbetering. Aangezien Woonveste voor het verschil tussen onderhoud en verbetering ook commercieel al aansloot bij de fiscale regels, is de invloed van deze nieuwe richtlijn voor Woonveste beperkt.

De begroting is doorgerekend met een aantal slechtweersscenario's. De Raad constateert dat het treasuryjaarplan 2020 laat zien dat de financiële continuïteit van Woonveste in voldoende mate wordt aangetoond inclusief de voornemens uit het ondernemingsplan en haar financiële positie solide blijft. De Raad keurt de begroting en het treasuryjaarplan 2020 goed.



## **6.4 TOEZICHT OP VOLKSHUISVESTELIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES**

### **6.4.1 Volkshuisvesting**

De Raad heeft zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken, de volkshuisvestelijke biedingen aan de gemeenten Heusden en Haaren en de relevante externe ontwikkelingen waar Woonveste mee geconfronteerd werd. De Raad heeft kennisgenomen van het akkoord van de Huurdersvereniging Heusden op de biedingen en deze biedingen aan de gemeenten Heusden en Haaren op 17 juni 2019 goedgekeurd.

De stijging van de bouwkosten ging in 2019 onverminderd door. Het risico dat we onze geplande projecten niet meer (binnen onze normkaders) kunnen uitvoeren was daarom actueel. De nieuwbouwprojecten die al in uitvoering waren, hebben hier geen gevolgen van ondervonden. De projecten die nog in een fase voor aanbesteding zitten krijgen te maken met een substantiële stijging van de stichtingskosten. Aan de andere kant is het aantrekken van geld in 2019 nog steeds heel goedkoop door de lage rente.

De Raad wenst in het eerste kwartaal van 2020 de normstellingen op dit punt samen met de Auditcommissie nog nader te bespreken en ziet voorstellen voor aanpassingen van de bestuurder tegemoet. De Raad heeft kennisgenomen van de scenario's die zijn opgezet en uitgerekend om de impact van de bouwkostenstijging op de rendementen en financiële continuïteit in beeld te brengen. In 2019 keurde de Raad drie (voorgenomen) investeringsbesluiten voor nieuwbouw goed.

### **6.4.2 Volkshuisvestingsverslag**

Op 17 juli 2019 heeft de Raad het Volkshuisvestingsverslag 2018 besproken met de accountant en de bestuurder. De Raad heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en geconstateerd dat het verslag aansluit op de jaarrekening en een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de Raad tot goedkeuring en vaststelling overgegaan.

### **6.4.3 Klachtenbehandeling**

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De Raad wordt via de tertiaalrapportages door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. De bestaande klachten- advies- en geschillencommissie is in de loop van 2019 opgeheven.

In 2019 heeft Woonveste ervoor gekozen om, in afwachting van de ontwikkeling van één landelijke geschillencommissie, op 1 juli 2019 aansluiting te zoeken bij een regionale Klachten Advies Commissie in Noordoost-Brabant. De Raad vindt deze ontwikkeling positief en stemt in met dit besluit. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van Woonveste.

#### 6.4.4 Visitatie

Visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijke presteren van corporaties te beoordelen en te verbeteren. Een visitatie vindt elke vier jaar plaats door een onafhankelijk, extern bureau. Woonveste is gevisiteerd over de periode 2015-2018. Woonveste heeft gekozen voor een nieuwe methodiek Visitatie 6.0, waarbij het experiment in de vorm van een pilot “vernieuwing van het maatschappelijk gesprek en de kracht van het lokale netwerk” centraal staat. Dit experiment is begin 2019 uitgevoerd door bureau Pentascope ©. De Raad is met de bestuurder overeengekomen om de uitkomst van de visitatie tevens het startpunt te laten zijn voor het opstellen van een nieuw dan wel geactualiseerd ondernemingsplan voor Woonveste.

De uitkomst van de visitatie levert voor ons herkenbare bevindingen en beelden op. De beoogde doelstelling om zaken, waar we ook al door andere (toezichhoudende) organisaties op bevroegd worden niet nog eens over te doen, is geslaagd. Het heeft geleid tot een effectief visitatieproces, waarbij de nadruk veel meer komt te liggen op ons maatschappelijk presteren. Wij vinden het belangrijk dat belanghouders en belanghebbenden meer invloed hebben op het proces en de inhoud van de visitatie. De focus van de visitatie was gericht op het toetsen van de afgesproken en geleverde maatschappelijke prestaties in de gemeenten Haaren en Heusden. We constateren dat deze werkwijze zowel door ons, als alle belanghouders en belanghebbenden als positief is ervaren.

#### **De visitatie over de periode 2015 tot en met 2018 leidt tot het volgende resultaat:**

Presteren naar opgaven en ambities	7,3	(2015: 7,2)
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3	(2015: 7,3)
Presteren naar Vermogen	7,0	(2015: 7,0)
Governance	6,3	(2015: 6,5)

Overall concludeert de commissie dat Woonveste een stabiele, vooruitstrevende woningcorporatie is, die als degelijke, betrouwbare partner bewust keuzes heeft gemaakt en daarnaar heeft gehandeld. De belanghouders en belanghebbenden beoordelen ons op thema's die zij belangrijk vinden. En ze denken mee over het proces. Ook hebben zij invloed op de andere partners die we betrekken bij de visitatie. Woonveste gaat aan de slag met de resultaten. Daarnaast zetten we onze werkwijze die meer gericht is op het “binnenhalen van de buitenwereld” voort en vergroten de inzet op het verder verbeteren van de kwaliteit van onze medewerkers.

#### 6.4.5 Ondernemingsplan

Het visitatierapport geeft een voor ons herkenbaar beeld van ons presteren over de periode 2015 tot en met 2018 en biedt door zijn opzet voldoende maatschappelijke aanknopingspunten voor onze inzet de komende jaren. Wij hebben hierdoor een gezamenlijk beeld van de thema's waarop wij willen inzetten. Een beeld dat aansluit bij de leefwereld van onze belanghouders en belanghebbenden en in de zomer van 2019 is vertaald naar de uitgangspunten van ons nieuwe ondernemingsplan.

Het huidige ondernemingsplan heeft weliswaar een looptijd tot 2020, maar vanwege de vele recente veranderingen in de organisatie (nieuw bestuur, veranderingen in de leiding, andere inrichting) had Woonveste in 2019 behoefte aan een actueel en helder strategisch raamwerk. Een raamwerk waarin de keuzes die de afgelopen periode al gemaakt zijn logisch bij elkaar komen in een krachtige missie en visie met een daarbij behorend integraal afwegingskader.

Een raamwerk dat houvast geeft voor het toekomstige doen en laten van Woonveste en aanknopingspunten biedt voor de monitoring daarvan. En dat bovendien intrinsiek gedragen wordt door alle medewerkers en kan rekenen op herkenning en erkenning vanuit de maatschappij en lokale belanghouders.

De Raad heeft kennisgenomen van de waardering en het onderschrijven van zowel de inhoud als het proces van tot stand komen van het ondernemingsplan door al onze belanghouders en belanghebbenden en heeft het ondernemingsplan in december goedgekeurd. In conceptvorm heeft het ook al leidraad gediend voor de volkshuisvestelijke biedingen aan de gemeenten Heusden en Haaren.

#### **6.4.6 Dialoog met belanghouders en belanghebbenden**

De Raad heeft tijdens de vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeente Heusden en Haaren en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied.

De Raad is nadrukkelijk betrokken bij de maatschappelijke discussies met de belanghouders tijdens het visitatieproces (maatschappelijke dialoog met belanghouders) en tijdens de procesfase van het tot stand komen van ons nieuwe ondernemingsplan. De Raad constateert dat de opvattingen van belanghouders in voldoende mate worden meegenomen in het besluitvormingsproces. Alle commissarissen in de Raad onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere vergaderingen van de Raad.

#### **6.4.7 Toezicht op risicobeheersing**

De visie op risicomanagement en de risicobereidheid is in 2019 meerdere malen onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder, controller en de accountant. In december 2019 heeft de Raad uitgebreid stilgestaan bij de risicorapportage met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller is gesproken. Een aanzet is gemaakt bij het beoordelen van (het risico van) de vakvolwassenheid van de organisatie (volwassenheidsscan). Het toezicht op en de beheersing van de risico's is opgenomen in het controlplan voor het komende jaar. De Raad vindt dat zij voldoende informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid die de Raad voor de organisatie verantwoord vindt.

#### **6.4.8 Toezicht op verbindingen**

Woonveste heeft haar actieve verbindingen in 2017 beëindigd. Stichting Woonveste participeerde in 2019 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex. Woonveste neemt sinds tweede helft 2019 deel aan het regionale woonruimtebemiddelingssysteem en aan een regionaal werkzame klachtencommissie in de regio Noordoost-Brabant. Deze samenwerking houdt tot op heden in, dat voordeel wordt gezocht door middel van gezamenlijke kennisdeling en woonruimtebemiddeling.

#### **6.4.9 Opdrachtgeverschap externe auditor**

In 2019 heeft de Raad, na ampel beraad, besloten de relatie met accountant Deloitte © voort te zetten. Dit op advies van de Auditcommissie. De kritische houding van de Raad voor wat betreft de efficiency van de controle en de daaruit voortvloeiende kosten (over 2017) heeft in 2019 geresulteerd in een beheersing van de kosten (over 2018).

In de overweging voor de verlenging speelde verder mee dat de ervaringen met deze accountant en het team dat deze uitvoert worden gewaardeerd, de accountant een OOB-vergunning heeft en accountant mag zijn bij Woonveste (rekening houdend met governance-code en onafhankelijkheidscriteria). Gelet op de aangepaste wet- en regelgeving daaromtrent, mag de fiscale advisering niet meer door het toezichthoudende accountantsbureau worden uitgevoerd. Op advies van de Auditcommissie heeft het Bestuur besloten om voor 2020 adviseurs van accountantsbureau EY te benoemen voor haar fiscale advisering.

## **6.5 VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL**

### **6.5.1 Werkgever**

De Raad is statutair verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door: benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de bestuurder en de door hem geleide organisatie.

Met de bestuurder zijn afspraken gemaakt over de werkrelatie met de Raad. Samenwerken staat centraal met inachtneming van eigen rollen en verantwoordelijkheden. Daarbij wordt een kritische blik verwacht en het elkaar open kunnen aanspreken, ook als het gaat om in het verleden vastgelegde opvattingen. Dit vanuit het besef dat het ontwikkelen van een optimale samenwerking wordt gedreven door de volkshuisvestelijke ambitie en het zo goed mogelijk realiseren van de overeengekomen prestaties.

### **6.5.2 Commissie mens en werk**

De Raad heeft een Commissie mens en werk (voorheen remuneratie- en selectiecommissie) ingesteld. De Commissie mens en werk bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de leden van de Raad en het bestuur voor en voert desgevraagd besluiten van de Raad uit. Daarnaast begeleidt de commissie de jaarlijkse zelfevaluatie, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak. Voorts legt de commissie verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de raad van commissarissen en de bestuurder van Stichting Woonveste het afgelopen jaar in praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de Commissie mens en werk een viertal malen bijeen: op 5 en 8 juli, 29 november en 4 december. De Commissie mens en werk opereert op basis van een herzien reglement (mei 2019). De Commissie mens en werk bestond uit de dames Willeke van Rooij (voorzitter) en Ellen Broks (lid) en de heer Lambert Greven (lid).

Onderwerpen die tijdens de bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van raadsbesluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering raad van commissarissen;
- Gesprekken met OR, controller, managementteam en Huurdersvereniging Heusden;
- Herijken profielschetsen voorzitter en leden van de Raad;
- Advies inzake herziene reglementen voor de Raad en de commissies en het bestuur
- Voorbereiden (extern begeleide) zelfevaluatie raad van commissarissen;
- Gesprekken met OR, managementteam en Huurdersvereniging Heusden in het kader van beoordelen voortgang prestatieafspraken met bestuurder en het functioneren van de bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en -onderneming;
- Remuneratie en honorering van de bestuurder.

### **6.5.3 Bestuur en benoeming**

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statutaire bestuurlijke uitgangspunten en op basis van het daarop gebaseerde in 2019 herziene reglement bestuur. Evenals in 2018 is in 2019 door het bestuur geen melding gedaan van- en is geen belangen- tegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Het bestuur van Woonveste bestaat uit één directeur-bestuurder en deze functie wordt ingevuld door Eric van den Einden (NL,1961). In 2019 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Betrokkene is als bestuurder voor een eerste termijn en wel van 1 augustus 2017 tot 1 augustus 2021 benoemd. Met de huidige directeur-bestuurder is als werknemer een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen naar het model van Aedes en de VTW.

### **6.5.4 Beoordelingskader en beoordeling**

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de bestuurder en de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de bestuurder plaats, om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. De Commissie mens en werk voert het gesprek. De commissie beoordeelt de geschiktheid van de bestuurder van Woonveste tegenover de opgave waar zij de komende jaren voor staat en zij let scherp op de soft-controls in de organisatie in relatie tot het functioneren van de bestuurder. Daarnaast hanteert de Raad een beoordelingskader, bestaande uit de voorgenomen opgaven uit het jaarplan aangevuld met enkele meetbare doelstellingen op relevante thema's voor Woonveste. Voor 2019 stonden in het beoordelingskader, naast de doelstellingen uit het jaarplan, de afwikkeling van de organisatieaanpassing, de visitatie, een nieuw ERP-systeem en een herzien ondernemingsplan centraal.

### **6.5.5 Beloningskader en beloning**

Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) mag sinds 2015 het inkomen van topfunctionarissen in de (semi) publieke sector maximaal 100% van het ministersalaris zijn. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Voor verschillende sectoren zijn onder dit algemene maximum specifieke bezoldigingsklassen met verlaagde maxima vastgesteld.

Voor de sector woningcorporaties is een sectorale code van toepassing: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F. De maximale bezoldiging voor deze klasse voor 2019 bedraagt € 162.000,- (€156.000,- voor 2018 en €168.000,- voor 2020).

In het beloningskader is geen sprake van een variabel salaris. De bestuurder neemt deel aan de bij Woonveste geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De maandelijkse premie-inhouding voor deze voorziening komt overeen met het percentage van werknemers op wie de cao Woondiensten van toepassing is. De Raad stemt toe dat de bestuurder een deel van zijn WNT-bezoldiging gebruikt voor een netto pensioenregeling (boven het Witteveenkader). Daarnaast heeft Woonveste een auto ter beschikking gesteld. Het saldo van bijtelling en eigen bijdrage voor privégebruik wordt eveneens ten laste gebracht van de WNT-bezoldiging.

De Raad heeft eind 2018 de WNT-bezoldiging voor 2019 vastgesteld op € 149.760,-. In de vergadering van 4 december 2019 heeft de Raad besloten tot een verhoging van de voor 2019 overeengekomen WNT-bezoldiging met 5% tot € 157.400,- voor 2020. Dit naar aanleiding van de bereikte en overeengekomen prestaties en een gekoppelde positieve beoordeling over 2019.

De honorering voor 2020 bedraagt dan 93,7% van de maximale WNT-bezoldiging voor 2020.

In 2019 heeft op aangeven van de bestuurder en in overleg met de Raad een correctie van de genoten bezoldiging over de jaren 2017 (tegoed) en 2018 (tekort) plaatsgevonden. Een direct gevolg van de gekozen methodiek om de bezoldiging vast te stellen op een percentage van de WNT-bezoldiging, bij veelal nog niet exact bekende premies, inhoudingen en belastingen c.a.

### Overzicht Topfunctionarissen en beloning ex WNT

<b>Eric van den Einden (1961)</b> <b>Bestuurder</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 118.696	€ 115.579
Inhouding/correctie bezoldiging 2017-18	-€ 697	
WN pensioenpremie OP	€ 7.877	€ 7.090
Totaal belastbaar loon	€ 125.876	€ 122.669
Overige emolumenten (auto)	€ 2.195	€ 2.279
WG pensioenpremie NOP, OP en VPL	€ 20.971	€ 20.242
<b>Genoten bezoldiging ex WNT</b>	<b>€ 149.042</b>	<b>€ 145.189</b>
Overeengekomen max. bezoldiging WNT	€ 149.760	€ 143.500
<b>Maximale bezoldiging WNT klasse F</b>	<b>€ 162.000</b>	<b>€ 156.000</b>

### 6.5.6 Organisatiecultuur en integriteit

De Raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De in 2019 herziene integriteitscode en de Klokkenuidersregeling vormen hiervoor de basis. De bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de Raad hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur, die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. Raad en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijk gedragen opvattingen.

Van alle medewerkers van de organisatie wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste organisatiecultuur. De Raad ziet toe dat de bestuurder zich hiervoor voldoende inspant en laat de bestuurder periodiek verantwoording afleggen over gerichte activiteiten op dit vlak en eventuele geconstateerde afwijkingen van het gewenste gedrag. De meting wordt verricht via een risicovolwassenheidsscan, die de soft-controls en heersende cultuur in de organisatie weergeeft. Voor 2019 werd deze monitor ingevuld door de leden van het MT. Voor 2020 is voorzien in een bredere aanpak. De Raad constateert dat integriteitsvraagstukken nadrukkelijk op de agenda's van de afdelingen blijven staan.

Om zich een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de Commissie mens en werk tweemaal per jaar contact en overleg met de ondernemingsraad. Daarnaast ontmoeten leden van de Raad ook de managers en medewerkers tijdens vergaderingen, personeelsbijeenkomsten en jaarlijkse excursies en themabijeenkomsten met belanghouders en bezichtigingen van het vastgoed. De Raad heeft de bestuurder bevraagd over de uitkomsten van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek van begin 2019 en constateert dat passend opvolging wordt gegeven aan de uitkomsten.

#### **6.5.7 Verslag vanuit klankbordfunctie**

De Raad hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In het bilaterale overleg van de bestuurder met de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad en in de reguliere vergaderingen, wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Woonveste opereert. Met de bestuurder wordt van gedachten gewisseld over zijn opvattingen daarover. De Raad staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten.



## 6.6 OVER DE RAAD

### 6.6.1 Samenstelling en profielschetsen

De Raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

De profielschetsen zijn begin 2019 geëvalueerd, gewijzigd en in mei 2019 opnieuw vastgesteld. Het document is gepubliceerd op de website van Woonveste. De profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen zijn goed uitgebalanceerd en mede gebaseerd op de door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor "goed intern toezicht".

Hiernavolgend is in een schema weergegeven aan welk profiel de desbetreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De Raad bestaat eind 2019 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de Huurdersvereniging Heusden. De Raad bestaat per einde verslagjaar uit twee vrouwen en drie mannen en Woonveste voldoet daarmee aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht.

*Deskundigheidsmatrix samenstelling Raad van Commissarissen Woonveste ultimo 2019 (ILT-Aw)*

Commissaris	Governance	Volkshuisvesting	Vast goed	Juridische zaken	Financiën en Control	Raadsprofiel
Lambert Greven	H	H	H	M	H	Vastgoed
Ton Luijten	H	H	M	L	H	Volkshuisvesting
Sjef Leijs	M	M	M	H	H	Financiën & Control
Ellen Broks	H	H	M	M	L	Governance
Willeke van Rooij	H	M	M	H	L	Juridische zaken

Renvooi                      Expertises: L = weet van // M = goed zicht, maar geen expert // H = expert

De Raad streeft naar een zo goed mogelijke invulling van de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden volgens de profielschets. Een functie wordt ingevuld door de meest geschikte kandidaat, beoordeeld op onder andere: competenties, kennis, ervaring, geslacht, passend in totale team, verankering in de lokale gemeenschap etc.

### 6.6.2 Integriteit en onafhankelijkheid

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad en aan de overige leden van de Raad. In 2019 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad en/of de bestuurder betrokken waren. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonveste. Bij nieuwe functies of opdrachten zal bij twijfel eerst de Raad worden geraadpleegd.

De Raad is zich bewust van potentieel tegenstrijdige belangen die zich als gevolg van nevenfuncties kunnen voordoen en heeft hierover afspraken gemaakt in zijn toezichtvisie. Op het moment dat een incidenteel tegenstrijdig belang zich voordoet, neemt het desbetreffende lid niet deel aan de beraadslaging en stemming.

### 6.6.3 Benoeming, ontslag en rooster van aan- en aftreden

In het verslagjaar 2019 hebben geen benoemingen, schorsingen en of ontslagen plaatsgevonden. Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit. Eind verslagjaar 2017 zijn drie leden van de Raad per 1-1-2018 herbenoemd. De Raad achtte dat noodzakelijk gelet op behoud van de gewenste deskundigheid. In haar governance-onderzoek van eind 2017 constateerde de Autoriteit, dat het rooster van aan- en aftreden van Woonveste een potentieel risico kan vormen en vroeg hier aandacht voor. In enig jaar (2022) kan sprake zijn van drie (vier) benoemingen. De Raad had hier al goede nota van genomen. In dat verband is in onderling en goed overleg afgesproken, dat indien geen van de per 1-1-2018 herbenoemde commissarissen voortijdig vertrekt, Sjef Leijs zijn functie een jaar eerder (per 1-1-2021) zal neerleggen<sup>#</sup>. Onderstaand de tabel van aantreden en aftreden.

#### Rooster van aan- en aftreden

Commissaris	Benoeming	Herbenoeming	Uittreden per
Lambert Greven	01-10-2018	01-10-2022	
Ton Luijten	* 01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022
Sjef Leijs	01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022 <sup>#</sup>
Ellen Broks	01-01-2014	01-01-2018	01-01-2022
Willeke van Rooij	* 01-04-2017	01-04-2021	
Renvooi	* Huurderszetel in de Raad		

### 6.6.4 Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van Woonveste.

### 6.6.5 Meldingsplicht

Er hebben zich in 2019 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, noch meldingen inzake vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet en omschreven in de Integriteitsnota en Klokkenluidersregeling van Woonveste.

### 6.6.6 Informatievoorziening

De Raad heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De Raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonveste.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- Tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, forecast, belanghouders);
- Voortgang en inhoud visitatie;
- Overleg met de huurdersvereniging;
- Overleg met de ondernemingsraad;
- Informatiebeveiliging en privacybescherming;
- Risicomanagement binnen Woonveste;
- Proces en inhoud totstandkoming ondernemingsplan;
- Inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- Medewerker-tevredenheidsonderzoek;
- Vastgoed portefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- Managementletter externe accountant;
- Opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles;
- Jaarverslagen en jaarrekening;
- Aedes benchmark uitkomsten;
- Samenwerking met andere corporaties in de regio.

De Raad laat zich ook informeren door relevante belanghouders en belanghebbenden(-organisaties) binnen en buiten de organisatie. De Raad zorgt ervoor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Woonveste. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, de controller, het managementteam, de huurdersvereniging, externe accountant en roulerend met verschillende belanghouders. De Raad ervaart deze contacten als belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonveste. Wanneer agendapunten daar aanleiding toe geven, schuiven leden van het management en (staf-)medewerkers van Woonveste aan bij een deel van de vergadering van de Raad. Daarnaast wordt de Raad jaarlijks uitgenodigd voor informele bijeenkomsten met alle medewerkers.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De hoeveelheid informatie die de Raad ontvangt, is adequaat maar vooralsnog omvangrijk. Dit is verschillende malen onderwerp van gesprek geweest.

De specifieke doelen die de organisatie zich heeft gesteld in het jaarplan 2019 komen terug in de besprekingen van de tertiaalrapportages. De meetbaarheid van de realisatie van de doelen in het jaarplan en de gewenste forecast naar einde jaar zijn in 2019 onderwerpen van gesprek geweest.

## 6.6.7 Samenstelling van de Raad

Raad van Commissarissen	Functie en nevenfuncties
<p><b>Lambert Greven (NL 1955)</b></p> <p>Voorzitter Raad Lid Commissie mens en werk</p> <p><b>Benoemd tot 1-10-2022</b> Herbenoembaar</p>	<p>Zelfstandig adviseur/ondernemer, directeur-eigenaar van Zeus Governance<sup>®</sup>, bureau voor advies, coaching en toezicht.</p> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lid Fractieadviescommissie Wonen voor de CDA-fractie</li><li>• Oud-Gouverneur, member honorary committee en actief lid Lions Clubs International<sup>©</sup></li><li>• Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW</li><li>• Lid van de VTW-commissie Evaluatie WNT</li></ul>
<p><b>Ton Luijten (NL 1950)</b></p> <p>Vicevoorzitter Raad Voorzitter Auditcommissie 1e Huurderscommissaris</p> <p><b>Benoemd tot 1-1-2022</b> Niet herbenoembaar</p>	<p>Gepensioneerd; tot 2015 Hoofd afdeling Methoden en Technieken/Methodoloog bij GfK Panel Services Benelux.</p> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Geen</li></ul>
<p><b>Sjef Leijs (NL 1960)</b></p> <p>lid Raad Lid Auditcommissie</p> <p><b>Benoemd tot 1-1-2022</b> Niet herbenoembaar</p>	<p>Partner BDO Accountants &amp; Adviseurs Tilburg.</p> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• penningmeester Stichting Park</li><li>• penningmeester Bedrijven Overleg Tilburg (BORT)</li></ul>
<p><b>Willeke van Rooij (NL 1983)</b></p> <p>lid Raad Voorzitter Cie. mens en werk 2e Huurderscommissaris</p> <p><b>Benoemd tot 1-4-2021</b> Herbenoembaar</p>	<p>Advocaat en eigenaar van Pura Advocaten te Deurne</p> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestuurslid van de VVD gemeente Deurne</li><li>• Lid Raad van Toezicht stichting ORO (Stichting voor mensen met een verstandelijke beperking)</li></ul>
<p><b>Ellen Broks (NL 1958)</b></p> <p>Lid Raad Lid Commissie mens en werk</p> <p><b>Benoemd tot 1-1-2022</b> Niet herbenoembaar</p>	<p>Geen; voormalig Regiomanager Zorg &amp; Welzijn zorginstelling STMR Tiel</p> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC van woningcorporatie Peelrand Wonen, Boekel</li></ul>

### **6.6.8 Excursies en themasessies**

Jaarlijks bezoekt de Raad projecten en activiteiten van Woonveste en gaat in gesprek met verschillende belanghouders. Op 17 april is in Vlijmen met Chapeau Woonkringen gesproken en zijn projecten van Woonveste, Chapeau en de Herbergier bezocht. Op 10 juli heeft een thematische discussiebijeenkomst plaatsgevonden met de bestuurder en de projectleider over de koers van Woonveste voor het nieuwe ondernemingsplan. Aansluitend heeft de Raad 's avonds een teambuildingbijeenkomst in Schijndel gehouden. Op 9 september heeft de Raad een thematische discussie gevoerd met de bestuurder, het management en de betrokken projectleider inzake de volkshuisvestelijke inzet van Woonveste voor samenleving en maatschappij.

### **6.6.9 Lidmaatschappen**

Woonveste is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties en de leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

### **6.6.10 Zelfevaluatie**

Eind november 2019 heeft een zelfevaluatie onder begeleiding van een extern deskundige plaatsgevonden. De Raad heeft in zijn vergadering van 23 oktober het besluit genomen om voor de externe begeleiding voor de zelfevaluatie, uit meerdere aanbiedingen te kiezen voor Wilbert de Kroon van Diemen & Van Gestel, omdat de Raad meerwaarde hecht aan de invloed van de wijze van communiceren op de besluitvorming in de Raad. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie zijn alle leden van de Raad en de bestuurder individueel door hem geïnterviewd. Daarnaast heeft eenieder een vragenlijst (Z-7live communicatiescan ©) ingevuld waaruit ieders favoriete communicatiestijl(en) naar voren kwam.

Tijdens de zelfevaluatie bij de bespreking van de uitkomsten van de verschillende stijlen, werd inzicht geboden in (ieders) de wijze van communiceren, doorvragen en behandelen van agendapunten. Dit verschaftte inzicht in hoe men de rol van de Raad, de onderlinge samenwerking, de samenwerking met de bestuurder, de visie op toezicht houden, de rol van de voorzitter zag en leverde individueel en collectief bouwstenen voor verbetering op. Doel van de evaluatie was om duidelijkheid en gemeenschappelijke visie op de focus van toezicht en bestuur te verwezenlijken. Na afloop van de bijeenkomst werd vastgesteld, dat een verdiepingssessie om een gemeenschappelijke visie op de focus van het toezicht te realiseren, nuttig zou zijn. Vertrekpunt is de in 2019 gewijzigde visie op toezicht houden. Begin 2020 zal hier gevolg aan worden gegeven.

### **6.6.11 Permanente educatie**

De Raad stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de Raad in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezicht houden op een adequaat niveau te houden. De leden van de Raad dragen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Alle leden van de Raad voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Overzicht Permanente Educatie Raad van Commissarissen Woonveste ultimo 2019

Commissaris	Norm PE 2019	Behaald PE 2019	Saldo PE 2018 (max. 5)	Result PE 2019	Vol- daan PE norm	Saldo PE 2019 (max. 5)
Lambert Greven	5	12	5	17	ja	5
Ton Luijten	5	6	5	11	ja	5
Sjef Leijs	5	8	5	13	ja	5
Ellen Broks	5	0	5	5	ja	0
Willeke van Rooij	5	7	5	12	ja	5

### 6.6.12 Bezoldiging

De honorering van de Raad is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De Raad heeft eind 2017 besloten om de vergoeding van de leden van de Raad vast te stellen overeenkomstig het begrensde maximum van de bindende beroepsregel 'Honoreringscode commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van Woonveste gepubliceerd. Jaarlijks wordt het honorarium geïndexeerd overeenkomstig de VTW-regeling.

De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woonveste. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de Raad te waarborgen. De leden van de Raad ontvangen geen vaste onkostenvergoeding. Gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Medio 2019 heeft de staatssecretaris van Financiën besloten om de algehele btw-verplichting voor commissarissen te schrappen voor niet-btw-plichtige ondernemers/ commissarissen.

Als de commissarissen in aanmerking komen voor ontheffing of vermindering van btw, komt dit ten gunste van Woonveste. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie). De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. Over 2019 hebben de commissarissen de volgende bezoldiging (opgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens) ontvangen.

Honorering Raad van Commissarissen Woonveste over 2019

Commissaris	Honorering 2019	max. VTW be- roepsregel	Maximum WNT-2	Duur func- tie
Lambert Greven, voor- zitter	€ 18.700	€ 18.700	€ 24.300	1/1 - 31/12
Ton Luijten, vicevoorzit- ter	€ 12.500	€ 12.500	€ 16.200	1/1 - 31/12
Sjef Leijs, lid	€ 12.500	€ 12.500	€ 16.200	1/1 - 31/12
Ellen Broks, lid	€ 12.500	€ 12.500	€ 16.200	1/1 - 31/12
Willeke van Rooij, lid	€ 12.500	€ 12.500	€ 16.200	1/1 - 31/12

## 6.7 OVERLEG EN VERGADERING

### 6.7.1 Vergaderingen van de Raad

De Raad is in het afgelopen jaar tienmaal bijeen geweest voor een reguliere vergadering of thematische bijeenkomst. Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, drie thematische bijeenkomsten met de bestuurder, een extern begeleide zelfevaluatie en een teambuilding-bijeenkomst. Bij zeven vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen. De Raad heeft daarnaast tweemaal een e-mailconsultatie over voorstellen gehouden met besluitvorming nadien. Er is tweemaal (voorafgaand aan de reguliere vergadering) buiten aanwezigheid van de bestuurder overleg gevoerd; eenmaal met de controller en eenmaal met de accountant.

De belangrijkste besluiten die de Raad in 2019 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Goedkeuren van de begroting en beleidsvoornemens 2020 c.q. het jaarplan 2020;
- Vaststellen en goedkeuren van het treasuryjaarplan 2020;
- Vaststellen en goedkeuren van het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2018;
- Verlenen décharge van bestuurder en de Raad over 2018;
- Instemmen met de uitkomst van het visitatierapport over 2015-2018, de aanbevelingen en de reactie van het bestuur en de Raad;
- Goedkeuren van het vastgestelde (vernieuwde) ondernemingsplan van Woonveste;
- Goedkeuren van het herziene vastgoedportefeuilleplan 2018-2027;
- De opdrachtverstrekking aan de accountant Deloitte voor 2019-2020;
- De goedkeuring van het auditplan/ controlplan van Deloitte voor 2020;
- De opdracht voor de fiscale advisering ex OOB onder te brengen bij EY;
- De goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2019;
- De goedkeuring van de startnotitie voor twee nieuwbouwprojecten huurwoningen in Vlijmen;
- De goedkeuring van de intentieovereenkomst 64 sociale huurwoningen Geerpark Vlijmen;
- De goedkeuring voor de verkoopovereenkomst onderliggende gronden 64 woningen Geerpark Vlijmen;
- Besluit tot het vaststellen en goedkeuren van het reglement RvC, profielschetsen en overige bijlagen;
- Besluit tot het vaststellen en goedkeuren van de reglementen Auditcommissie en Commissie mens en werk;
- Besluit tot het goedkeuren van het reglement bestuur van Woonveste met profielschets;
- Besluit tot het goedkeuren van de herziene visie op bestuur en toezicht;
- Besluit tot het goedkeuren van de integriteitsregeling en de regeling melden misstanden (klokkenluidersregeling);
- De instemming met de volkshuisvestelijke biedingen en prestatieafspraken 2020 met de gemeente(n);
- De instemming met de opdracht aan Diemen & Van Gestel voor de begeleiding van de zelfevaluatie 2019;
- Besluit om de manager Bedrijfsvoering structureel uit te nodigen voor de reguliere RvC-vergaderingen;
- Besluit om de controller alle stukken van de Raad ter beschikking te stellen (opname in verzendlijst);
- Besluit om de honorering van de Raad voor 2020 vast te stellen overeenkomstig het maximum van de beroepsregel VTW.

### **6.7.2 Overleg met de Huurdersvereniging Heusden (HVH)**

De Raad overlegt jaarlijks met de HVH over de samenwerking tussen de HVH en Woonveste. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HVH bij.

Dit jaar vond het reguliere overleg van HVH met de gehele Raad plaats op 9 september. Hier is onder andere gesproken over het plan Simester als basis voor de speerpuntenaanpak in de wijken, de prestatieafspraken en de wijze van betrekken van de HVH en andere belanghouders bij het ondernemingsplan. De HVH waardeert de wijze van betrekken en ziet daar ook de meerwaarde van in. Voorts is gesproken over een verbreding van het draagvlak van de HVH naar andere wijken in het werkgebied van Woonveste. De Raad vindt een rechtstreeks contact met de HVH van belang voor een adequate vervulling van de toezichthoudende taak.

### **6.7.3 Overleg OR**

De Commissie mens en werk van de Raad heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder en is eenmaal per jaar als toehoorder aanwezig bij het overleg van de bestuurder met de OR bij de behandeling van het jaarplan. In die overlegsituaties passeerden alle onderwerpen de revue, waaronder organisatie-aanpassing, nieuw ERP-systeem en de toekomstvisie Woonveste in de vorm van het ondernemingsplan. Zowel de Raad als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief.

### **6.7.4 Overleg met overige belanghouders**

In 2019 heeft de Raad besloten, dat zij niet afwijkt van haar eerdere visie over de wijze waarop de Raad haar relatie onderhoudt met de belanghouders en belanghebbenden van Woonveste en wie daartoe gerekend moeten worden. De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sectorinstituten WSW en Aw. Huurders, woningzoekenden en de HVH zijn de belangrijkste belanghebbenden.

Woonveste organiseert eenmaal per jaar roulerend een bijeenkomst met een van de belanghouders en geen "Poolse landdag" voor alle belanghouders; gemeenten, zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen, omdat uit extern onderzoek is gebleken, dat zij tevreden zijn over de wijze waarop zij invloed kunnen uitoefenen op de corporatie. Zie ook de paragraaf 4.6, "Dialogoog met belanghouders en belanghebbenden" eerder in dit verslag.



## 6.8 TOT SLOT

Woonveste heeft zich in 2019 opnieuw geprofileerd als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming. De Raad stelt vast dat het wederom een hectisch jaar is geweest en er desalniettemin met enthousiasme en plezier veel werk is verzet. Met een maatschappelijk geëngageerde werkorganisatie, die heel goed in de gaten heeft wat haar klanten, belanghouders en belanghebbenden wensen en nodig hebben. Kortom, Woonveste is een organisatie en corporatie om trots op te zijn. Met die wetenschap zien wij de uitdagingen voor de komende jaren met meer dan voldoende vertrouwen tegemoet!

Drunen, 24 juni 2020

Raad van commissarissen  
Stichting Woonveste

## 7. JAARREKENING

### 7.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019 NA RESULTAATBESTEMMING

	Toe- lichting	31.12.2019		31.12.2018	
		x € 1.000		x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Overige immateriële vaste activa	7.8.1		1.024		0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2	712.324		603.206	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2	150.559		135.960	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.8.2	5.456		5.437	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.8.2	<u>10.890</u>		<u>21.795</u>	
			879.229		766.398
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.8.3		1.684		1.641
<b>Financiële vast activa</b>					
Latente belastingvorderingen	7.8.4		<u>1.798</u>		<u>901</u>
<b>Som der vaste activa</b>			<b>883.735</b>		<b>768.940</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<b>Vorraden</b>					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	7.8.5		0		294
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	7.8.6	233		359	
Gemeenten	7.8.6	18		32	
Latente belastingvorderingen	7.8.6	0		1.129	
Overige vorderingen	7.8.6	4.028		2.333	
Overlopende activa	7.8.6	<u>85</u>		<u>165</u>	
			4.364		4.018
<b>Liquide middelen</b>	7.8.7		2.950		7.253
<b>Som der vlottende activa</b>			<b>7.314</b>		<b>11.565</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>891.049</b>		<b>780.505</b>

	Toe- lichting	31.12.2019		31.12.2018	
		x € 1.000		x € 1.000	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>					
Herwaarderingsreserve	7.8.8	523.815		438.612	
Wettelijke en statutaire reserves	7.8.8	2		2	
Overige reserves	7.8.8	<u>132.210</u>		<u>110.354</u>	
			656.027		548.968
<b>VOORZIENINGEN</b>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.8.9		0		721
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>					
Schulden/leningen overheid	7.8.10	5.747		5.931	
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.8.10	189.979		203.194	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.8.10	5.328		5.326	
Overige schulden	7.8.10	<u>20</u>		<u>20</u>	
			201.074		214.471
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>					
Schulden aan overheid	7.8.11	484		177	
Schulden aan kredietinstellingen	7.8.11	24.412		7.507	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.8.11	3.009		3.639	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.11	2.354		1.087	
Schulden ter zake van pensioenen	7.8.11	44		39	
Overige schulden	7.8.11	39		38	
Overlopende passiva	7.8.11	<u>3.606</u>		<u>3.858</u>	
			33.948		16.345
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>891.049</b>		<b>780.505</b>

## 7.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

### Functioneel model

	Toe- lichting	2019		2018	
		x € 1.000		x € 1.000	
Huuropbrengsten	7.9.1	42.568		41.139	
Opbrengsten servicecontracten	7.9.1	952		908	
Lasten servicecontracten	7.9.1	-933		-910	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.9.1	-1.324		-1.274	
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.9.1	-11.260		-10.238	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.9.1	<u>-5.688</u>		<u>-6.984</u>	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			24.315		22.641
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.9.2	1.447		2.073	
Toegerekende organisatiekosten	7.9.2	-53		-17	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	7.9.2		1.394		2.056
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.9.3	1.394		3.279	
Toegerekende organisatiekosten	7.9.3	-32		-31	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.9.3	<u>-613</u>		<u>-1.815</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			749		1.433
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9.4	530		1.911	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9.4	98.945		45.567	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.9.4	<u>25</u>		<u>34</u>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			99.500		47.512
Opbrengst overige activiteiten	7.9.5	329		197	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>			329		197
<b>Overige organisatiekosten</b>	7.9.6		-2.097		-2.383
<b>Leefbaarheid</b>	7.9.6		-647		-605
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.9.7	49		14	
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.9.7	<u>-7.229</u>		<u>-7.861</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			<u>-7.180</u>		<u>-7.847</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>			116.363		63.004
Belastingen	7.9.8		<u>-9.304</u>		<u>-10.209</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>			<b>107.059</b>		<b>52.795</b>

### 7.3 KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	42.802	41.014
Vergoedingen	952	1.106
Overige bedrijfsontvangsten	335	154
Ontvangen interest	<u>49</u>	<u>1.012</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>44.138</i>	<i>43.286</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	3.440	3.241
Onderhoudsuitgaven	9.546	9.084
Overige bedrijfsuitgaven	4.748	5.360
Betaalde interest	7.346	7.944
Verhuurderheffing	3.715	5.002
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	199	127
Vennootschapsbelasting	<u>7.500</u>	<u>0</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>36.494</i>	<i>30.758</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.644</b>	<b>12.528</b>
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.348	3.584
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	568	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>976</u>	<u>796</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.892</i>	<i>4.380</i>
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	16.515	17.902
Verbeteruitgaven	404	743
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	216	416
Investerings overig	<u>1.217</u>	<u>222</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>18.352</i>	<i>19.283</i>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.460</b>	<b>-14.903</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	11.600	21.400
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	7.910	12.534
Aflossing ongeborgde leningen	177	<u>158</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>8.087</i>	<i>12.692</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.513</b>	<b>8.708</b>
<b>Toename/afname liquide middelen</b>	<b>-4.303</b>	<b>6.333</b>
Liquide middelen per 1 januari	7.253	920
Liquide middelen per 31 december	2.950	7.253

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

## 7.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

### 7.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

### 7.4.2 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 7.5 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### 7.4.3 Herclassificaties

#### *Rangschikken van posten volgens de functionele indeling*

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woonveste volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2019) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Woonveste de aanpassing verwerkt als herclassificaties. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

<i>Bedragen x € 1.000,-</i>	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Verskil	Betreft
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.984	-7.448	464	Contributie Aedes en bijdrageheffing Aw
Overige organisatiekosten	-2.383	-1.919	-464	Contributie Aedes en bijdrageheffing Aw
Netto resultaat overige activiteiten	197	103	94	Energieprestatievergoedingen
Huuropbrengsten	41.139	41.233	-94	Energieprestatievergoedingen
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.238	-10.178	-60	Regulier tuinonderhoud
Leefbaarheid	-605	-665	60	Regulier tuinonderhoud

### *Rangschikken van posten kasstroomoverzicht*

Voor de indeling van het kasstroomoverzicht wordt, voor zover mogelijk, de classificatie in de winst- en verliesrekening gevolgd. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers in het kasstroomoverzicht aangepast. Onderstaand een overzicht hiervan.

<i>Bedragen x € 1.000,-</i>	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Verskil	Betreft
Huurontvangsten	41.014	41.108	-94	Energieprestatievergoedingen
Overige bedrijfsontvangsten	154	60	94	Energieprestatievergoedingen
Betalingen aan werknemers	3.241	3.827	-586	Inleenkrachten
Overige bedrijfsuitgaven	4.897	4.311	586	Inleenkrachten
Onderhoudsuitgaven	9.084	9.024	60	Regulier tuinonderhoud
Leefbaarheidsuitgaven	127	187	-60	Regulier tuinonderhoud
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	463	0	463	Saneringsheffing
Verhuurderheffing	5.002	5.465	-463	Saneringsheffing
Aankoop woonegelegenheden VoV	416	0	416	Aankoop VoV-woningen
Investerings overig	222	638	-416	Aankoop VoV-woningen

#### **7.4.4 Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).



## **7.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **7.5.1 Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### **7.5.2 Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### **7.5.3 Vastgoedbeleggingen**

#### *7.5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie*

##### *Typering*

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

### *Grondslag*

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (exclusief NOM-woningen in exploitatie), BOG en parkeergelegenheden en de full-versie voor NOM-woningen in exploitatie, MOG en ZOG.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste 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 (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonveste. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt ook voor de woningen gewaardeerd op de full-versie direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. 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 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. Woonveste hanteert in haar beleid voor DAEB-woningen een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur en voor niet-DAEB-woningen een streefhuur van 83% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonveste en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.  
Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 2.028,- per woning (2018: € 1.936,-), terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 678,- (2018: € 1.741,-).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 546,- (2018: € 850,-), terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 817,- (2018: € 846,-).

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

Woonveste heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 643	€ 636
Onderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar	€ 2.028	€ 1.936
Beheerlasten per verhuureenheid per jaar	€ 546	€ 850
Verhuurderheffing (in % van de WOZ-waarde)	0,561%	0,591%
Discontovoet	6,48%	7,06%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

#### 7.5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De desbetreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

### 7.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### *Typering*

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd voor eigen exploitatie ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie.

#### *Waarderingsgrondslag*

Deze complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

## 7.5.4 Materiële vaste activa

### 7.5.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## 7.5.5 Financiële vaste activa

### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,47% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,16%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 21,7%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2019 bedraagt het niet aftrekbare deel van deze rentelasten € 0,8 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

Ultimo 2019 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

#### **7.5.6 Voorraden**

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

#### **7.5.7 Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

#### **7.5.8 Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

#### **7.5.9 Voorzieningen**

##### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

#### *Voorziening voor pensioenen*

Woonveste heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfond). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfond. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonveste en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### **7.5.10 Langlopende schulden**

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### **7.5.11 Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 7.6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 7.6.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### *Huuropbrengsten*

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,1% (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

#### *Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Lasten servicecontracten*

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantenservice.

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud 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 uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

## 7.6.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### *Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van de *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## 7.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen levering (passeren akte van levering).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

## 7.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten).

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.



## 7.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten vanuit de GREX Geerpark en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

## 7.6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

### *Overige organisatiekosten*

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

### *Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

## 7.6.7 Financiële baten en lasten

### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

## 7.6.8 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonveste heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **7.6.9 Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

#### *Afschrijvingen immateriële vaste activa*

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

#### *Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie*

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

#### *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

#### *Pensioenlasten*

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

#### *Beheerkosten*

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### *Verdeling directe exploitatielasten*

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

## 7.7 GRONDSLAGEN KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

## 7.8 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

### 7.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2019</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>0</b>
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	1.024
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.024</b>
<i>31 december 2019</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.024
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.024</b>

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Computersoftware	lineair	5

De investeringen in 2019 betreffen de uitgaven met betrekking tot de implementatie van een nieuw primair systeem. Vanaf 1 januari 2020 wordt deze investering afgeschreven.

### 7.8.2 Vastgoedbeleggingen

#### *DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie*

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

x € 1000,-	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
<b>1 januari 2019</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	270.100	75.497	345.597
Cumulatieve herwaarderings	333.106	60.463	393.569
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>603.206</b>	<b>135.960</b>	<b>739.166</b>
<i>Mutaties 2019</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	28.454	0	28.454
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	388	16	403
Buitengebruikstellingen en afstotingen - vervaardigingsprijs	-93	-93	-186
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaarderings	-345	-82	-426
Overboekings herwaarderings MVA i.o.	-3.569	0	-3.569
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	133	-133	0
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaarderings	1.021	-1.021	0
Aanpassing marktwaarde	83.187	15.758	98.945
Overige mutaties	-56	153	97
<b>Totaal mutaties</b>	<b>109.118</b>	<b>14.599</b>	<b>123.717</b>
<b>31 december 2019</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	298.924	75.440	374.364
Cumulatieve herwaarderings	413.400	75.119	488.518
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>712.324</b>	<b>150.559</b>	<b>862.883</b>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings tegen marktwaarde € 488,5 miljoen. Deze heeft voor € 413,4 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 75,1 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode 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.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, parkeergelegenheden en extramuraal zorgvastgoed is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 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 markthuurliberalisatiegrens en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurliberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

<i>Macro-economische parameters</i>	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,6%	7,1%	4,6%	2,0%	2,0%

<i>Parameters Woongelegenheden</i>	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	632	654	670	687	704
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	538	557	571	585	600
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	377	390	400	410	420
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1.407	1.456	1.493	1.530	1.568
Beheerkosten per VHE - EGW	447	453	460	468	477
Beheerkosten per VHE - MGW	439	445	451	460	469
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	413	418	425	432	441
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	405	410	416	424	432
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Haaren	0,1315	0,1315	0,1315	0,1315	0,1315
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,1315	0,1315	0,1315	0,1315	0,1315
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,0853	0,0853	0,0853	0,0853	0,0853
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561	0,561	0,561	0,561	0,561
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Huurderiving (% van de huursom)	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Juridische splitsingskosten per eenheid	531	531	531	531	531
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3	3	3	3	3
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,25-7,73	5,25-7,73	5,25-7,73	5,25-7,73	5,25-7,73
Disconteringvoet bij uitponden (%)	5,93-7,14	5,93-7,14	5,93-7,14	5,93-7,14	5,93-7,14

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	5,60	5,80	5,94	6,09	6,24
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	6,80	7,04	7,21	7,39	7,58
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	9,00	9,32	9,55	9,79	10,03
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	9,4	9,73	9,97	10,22	10,48
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG/ZOG	11,4	11,80	12,09	12,40	12,71
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Achterstallig onderhoud per vhe	0	0	0	0	0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,0	3,0	3,1	3,1	3,2
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Haaren	0,2230	0,2230	0,2230	0,2230	0,2230
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,2402	0,2402	0,2402	0,2402	0,2402
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten Incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
Mutatieleegstand – (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,75-9,4	5,75-9,4	5,75-9,4	5,75-9,4	5,75-9,4

<i>Parameters Parkeren</i>	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	52,00	53,82	55,17	56,54	57,96
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	173,00	179,06	183,53	188,12	192,82
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	27	27,35	27,76	28,26	28,83
Beheerkosten per garagebox per jaar	38	38,49	39,07	39,77	40,57
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Juridische splitsingskosten per eenheid	531	531	531	531	531
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per eenheid	531	531	531	531	531
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62
Disconteringvoet bij uitponden (%)	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62	6,61-6,62

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek (wijziging methodiek) opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het eerst in 2018 is deze waarderingsmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen.



De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch waardoor deze parameter is overschreven.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur heeft op complexniveau koopreferenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse leegwaardestijging is niet aangepast.
	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. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Toelichting taxateur: de kengetallen uit het Handboek zijn gebaseerd op een door de Brink Groep uitgevoerd onderzoek en worden plausibel bevonden.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Als ondergrens is een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Complex 29464051 & 31463669 hebben een huurcontract met een lineaire huur. Per jaar is de huur opgegeven door de corporatie. De waardering is tot stand gekomen middels de module "BOG   MOG   ZOG (harde huren)" van TMS.
	Markthuur(stijging)	De markthuur is wel als vrijheidsgraad gebruikt, de markthuurstijging niet. Toelichting taxateur gebruik
		markthuur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

### *Financiering*

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 5,9 miljoen ultimo 2019. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

### *Verzekering*

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en stormschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en een deel van de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

### *Aantallen en WOZ-waarde*

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.088 (2018: 4.934) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 917 miljoen (2018: € 855 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.630 (2018: 1.638) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 187 miljoen (2018: € 180 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden (154) is het gevolg van:

- 152 eenheden nieuwbouweenheden toegevoegd
- 5 eenheden onttrokken door verkoop
- 7 eenheden toegevoegd na classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden (8) is het gevolg van:

- 1 eenheid onttrokken door verkoop
- 1 eenheid toegevoegd door aankoop
- 1 eenheid onttrokken als gevolg van gekoppelde verhuur
- per saldo 7 eenheden onttrokken na classificatiewijziging

### *Beleidswaarde*

Omdat de doelstelling van Woonveste is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 384.376.000,- (31 december 2018: € 322.870.000,-).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 112.425.000,- (31 december 2018: € 96.655.000,-).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000,-	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2019</b>	<b>712.324</b>	<b>150.559</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-47.168	-8.174
Betaalbaarheid (huren)	-235.600	-25.647
Kwaliteit (onderhoud)	-72.833	-10.358
Beheer (beheerkosten)	27.653	6.045
<b>Beleidswaarde per 31.12.2019</b>	<b>384.376</b>	<b>112.425</b>

x € 1.000,-	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2018</b>	<b>603.206</b>	<b>135.960</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-86.512	-16.646
Betaalbaarheid (huren)	-140.700	-14.563
Kwaliteit (onderhoud)	-47.818	-8.436
Beheer (beheerkosten)	-5.306	340
<b>Beleidswaarde per 31.12.2018</b>	<b>322.870</b>	<b>96.655</b>

### Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet doorexpluiten	0,25% hoger	€ 20,9 miljoen lager
Mutatiekans (doorexpluiten)	0,25% hoger	€ 0.9 miljoen hoger
Beleidsuur	€ 25 hoger	€ 10,0 miljoen hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 14,7 miljoen lager
Beheernorm	€ 100 hoger	€ 14,5 miljoen lager

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

x€ 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<b>1 januari 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.349
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.088</u>
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>5.437</b>
<i>Mutaties 2019</i>	
Desinvesteringen	-197
Correctie herwaardering op vervaardigingsprijs	258
Correctie herwaardering cumulatieve herwaarderingen	-258
Herwaarderingen	216
<b>Totaal mutaties</b>	<b>19</b>
<b>31 december 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.410
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.046</u>
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>5.456</b>

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*  
Aantal koopgarantwoningen:

	2019	2018
Aantal eenheden 1 januari	26	28
BIJ: nieuwe koopgarantwoningen	0	0
BIJ: uit voorraad	0	0
AF: verkopen (geen koopgarant)	-1	-1
AF: naar voorraad	<u>0</u>	<u>-1</u>
Aantal eenheden 31 december	25	26
Terugkopen koopgarant	1	2
Verkopen koopgarant	2	0

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8 en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woning is 28,8% in 2019 en 29,2% in 2018.

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie*

x€ 1.000	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
<b>1 januari</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.588	8.176	26.764
Cumulatieve herwaarderingen	-3.592	0	-3.592
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.377	-1.377
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14.996</b>	<b>6.799</b>	<b>21.795</b>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	15.127	74	15.201
Desinvesteringsen	0	-1.030	-1.030
Overboekingen verkrijgingsprijs	-28.456	0	-28.456
Overboekingen herwaardering	3.569	0	3.569
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-167	-23	-190
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-9.927</b>	<b>-979</b>	<b>-10.906</b>
<b>31 december</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.259	7.220	12.479
Cumulatieve herwaarderingen	-190	0	-190
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.400	-1.400
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.069</b>	<b>5.820</b>	<b>10.889</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2018: idem).

### 7.8.3 Materiële vaste activa

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2019</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.413
Cumulatieve afwaarderingen	-2.213
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.559</u>
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>1.641</b>
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	193
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-150
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.227
Correctie cumulatieve afschrijvingen	2.227
Afwaarderingen	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>43</b>
<i>31 december 2019</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.379
Cumulatieve afwaarderingen	-2.213
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-482</u>
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.684</b>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijvingen	
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

#### Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2019 betreft de actuele waarde op basis van een in 2017 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.334.480,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.121.719,-. Het verschil van € 2.212.761,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2019 bedraagt € 3.667.970,-.

## 7.8.4 Financiële vaste activa

### *Latente belastingvordering(en)*

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2019 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen.

De latentie op de tijdelijke verschillen in verband met verkopen is vrijgefallen. Dit omdat op de woningen die verkocht gaan worden een fiscale verkoopwinst wordt verwacht én voor deze verkoopwinst een herinvesteringsreserve wordt gevormd en aangewend, zal voor het waarderingsverschil vanaf 2019 geen latentie worden gewaardeerd.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met verkopen	0	494
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	1.445	0
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	353	407
<b>Totaal</b>	<b>1.798</b>	<b>901</b>

### *Latentie vastgoed in exploitatie*

De fiscale boekwaarde ultimo 2019 bedraagt circa € 843 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 863 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van - € 4,4 miljoen, zijnde 21,7% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het merendeel van het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

## 7.8.5 Voorraden

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	294
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>294</b>

Ultimo 2019 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2018: één woning).

## 7.8.6 Vorderingen

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Huurdebiteuren	233	359
Gemeenten	18	32
Latente belastingvordering	0	1.129
Overige vorderingen	4.028	2.333
Overlopende activa	85	165
<b>Totaal</b>	<b>4.364</b>	<b>4.018</b>

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

### *Huurdebiteuren*

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
Huur- en overige debiteuren	420	569
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-187	-210
<b>Totaal</b>	<b>233</b>	<b>359</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 1,0% van de netto jaarhuur (2018: 1,4%).  
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	210	205
Dotatie ten laste van de exploitatie	151	74
Afgeboekte oninbare posten	-174	-69
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>187</b>	<b>210</b>

### *Gemeenten*

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Te vorderen inzake woningaanpassingen	18	32
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>32</b>

De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van gemeenten te ontvangen bedragen met betrekking tot woningaanpassingen (Wmo).

### *Latente belastingvordering*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Compensabele verliezen	0	1.129
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>1.129</b>

De kortlopende latente belastingvordering met betrekking tot de verrekenbare verliezen is ultimo 2019 nihil.



### Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Verkochte kavels Geerpark	254	0
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	3.749	2.302
Overige debiteuren	25	31
<b>Totaal</b>	<b>4.028</b>	<b>2.333</b>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2019.

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Vooruitbetaald	85	165
Overige	0	0
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>165</b>

### 7.8.7 Liquide middelen

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Rekening courant	2.940	2.031
Spaarrekening	0	5.212
Bankgarantie	10	10
<b>Totaal</b>	<b>2.950</b>	<b>7.253</b>

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders.

### 7.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 523,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 437,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 366,1 (2018: € 319,6) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde van de eenheid hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

x € 1000,-	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>361.987</b>	<b>75.537</b>	<b>1.088</b>	<b>438.612</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-345	-82	0	-427
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	70.325	15.347	216	85.888
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0	0	0
Herclassificatie / herkwalificaties	1.021	-1.021	-258	-258
<b>Boekwaarde 31 december 2019</b>	<b>432.988</b>	<b>89.781</b>	<b>1.046</b>	<b>523.815</b>

### Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	2	2
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	110.354	105.385
Resultaat lopend boekjaar	107.059	52.796
Mutatie ten gunste / ten laste van de herwaarderingsreserve	-85.203	-47.827
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>132.210</b>	<b>110.354</b>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 van € 107.058.920,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

### 7.8.9 Voorzieningen

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings*

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	721	2.422
Dotatie/toevoegingen	0	745
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-167	209
Vrijval	-554	-2.655
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>721</b>

In 2019 zijn de berekende onrendabele investeringen (totaal € 179.000,-) ten laste van de reeds geactiveerde investeringen gebracht. Er hoeft derhalve geen voorziening gevormd te worden.

#### *Voorziening pensioenen*

Ultimo 2019 zijn er, evenals ultimo 2018, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 373.000,- (2018: € 342.000,-).

De pensioenregeling van Woonveste wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonveste valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met -voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden)- voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (van € 14.770,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 107.593,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 113,1%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7%, dit is boven de beleidsdekkingsgraad van 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

## 7.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Schulden/leningen overheid	5.747	5.931
Schulden/leningen kredietinstellingen	189.979	203.195
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.328	5.326
Overige schulden	20	20
<b>Totaal</b>	<b>201.074</b>	<b>214.472</b>

### *Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen*

Het verloop van de post schulden/leningen overheid voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	5.931	6.109
Bij aflossingsverplichting begin jaar	178	170
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-177	-170
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-185	-178
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.747</b>	<b>5.931</b>

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 5,9 miljoen (2018: € 6,1 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	203.194	189.302
Bij aflossingsverplichting begin jaar	7.507	12.522
Bij: nieuwe leningen	11.600	21.400
Af: aflossingen	-7.910	-12.523
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.412	-7.507
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>189.979</b>	<b>203.194</b>

Van een in 2018 afgesloten roll-over-lening van € 7 miljoen was ultimo 2018 € 1,4 miljoen opgenomen. Het restant is in 2019 opgenomen (dus tot een totaal van € 7 miljoen).

### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van -0,585% tot en met 1,039%. De marktwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 348,0 miljoen (31 december 2018: € 284,7 miljoen).

### *Borging door WSW*

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant van € 214,4 miljoen (2018: € 210,7 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### *WSW-obligoverplichting*

Per 31 december 2019 heeft Woonveste een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8,1 miljoen (31-12-2018: € 8,2 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag x € 1.000	Resterende looptijd	Bedrag x € 1.000
Roll over	6.000	<1 jaar (kortlopend)	0
0% - 2%	32.850	van 1 tot 5 jaar	11.448
2% - 3%	5.904	van 5 tot 10 jaar	15.600
3% - 4%	60.066	van 10 tot 15 jaar	4.068
4% - 5%	90.905	van 15 tot 20 jaar	24.399
5% - 6%	0	meer dan 20 jaar	140.210
groter dan 6%	0		
	<b>195.725</b>		<b>195.725</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 24,6 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2018: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2018: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,147% (2018: 0,137%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente- percentage vast	Krediet- opslag	Jaar aanpassing krediet- opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,250%	2021
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,160%	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,090%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,075%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,110%	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,080%	2020
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,200%	2025
<b>Totaal</b>		<b>€ 68.700</b>			

Als op het moment van de herziening van de kredietopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)*

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.414	4.784
Verminderings/vermeerderingen	<u>912</u>	<u>736</u>
Totaal per 1 januari	5.326	5.520
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-189	-370
Herwaarderingen	<u>191</u>	<u>176</u>
	2	-194
<i>stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.225	4.414
Verminderings/vermeerderingen	1.103	912
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>5.328</b>	<b>5.326</b>

Gedurende 2019 is 1 woning (2018: 2) teruggekocht. In 2019 zijn 2 woningen zonder voorwaarden verkocht.

### *Overige schulden*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	20	15
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	5
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	5
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

In 2019 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd of terugbetaald. Er wordt geen rente vergoed over deze waarborgsommen.

### 7.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Schulden aan overheid	484	177
Schulden aan kredietinstellingen	24.412	7.507
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.009	3.640
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.354	1.088
Schulden ter zake van pensioenen	44	39
Overige schulden	39	38
Overlopende passiva	3.606	3.858
<b>Totaal</b>	<b>33.948</b>	<b>16.347</b>

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 7.8.9). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 1,57 miljoen nog te betalen vennootschapsbelasting.

#### *Overlopende passiva*

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
Vooruitontvangen huren	311	280
Transistorische rente	2.975	3.099
Nog te betalen facturen	317	479
Overige overlopende passiva	3	0
<b>Totaal</b>	<b>3.606</b>	<b>3.858</b>

### 7.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### *Aankopen en investeringen*

Per 31 december 2019 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 1,9 miljoen (31-12-2018: € 17 miljoen).

De investeringsverplichting voor het energetisch verbeteren van DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2019 € 0,- (31-12-2018: € 0,-).

#### *Planmatig onderhoud*

Per 31 december 2019 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud. Het betreft 11 projecten en een totaalbedrag van € 186.000 (31-12-2018: € 0).

#### *Operationele lease*

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 35.428,- (31-12-2018: € 53.142,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 17.714,- (31-12-2018: € 17.714,-), tussen 1 en 5 jaar € 17.714,- (31-12-2018: € 35.428,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2018: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 2 jaar.

#### *Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget*

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2019 bedraagt het budget € 137.547,- (31-12-2018: € 135.341,-).

#### *Aangetrokken roll-over-leningen*

Woonveste heeft in 2018 twee roll-over-leningen aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14 miljoen (€ 7 miljoen per lening). In 2019 is tot het maximum van € 14 miljoen opgenomen. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 1,4 miljoen per lening (totaal € 2,8 miljoen).

#### *Bankgarantie*

Woonveste heeft per 31 december 2019 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2018: € 10.000,-).

### **7.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

#### *Coronavirus*

Eind februari 2020 is het coronavirus ook in Nederland opgedoken. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Wat de impact van al deze maatregelen exact voor Woonveste gaat zijn is op dit moment niet vast te stellen. Wel heeft Woonveste een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen en geconcludeerd dat op basis van de huidige inzichten/verwachtingen deze coronavirusuitbraak de financiële continuïteit van Woonveste niet onder druk zal zetten.



## 7.9 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIES-REKENING

### 7.9.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurder-ving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	34.430	33.051
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>901</u>	<u>861</u>
	35.331	33.912
Huurderving wegens leegstand	-142	-139
<b>Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>35.189</b>	<b>33.773</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	7.022	6.931
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>522</u>	<u>524</u>
	7.544	7.455
Huurderving wegens leegstand	-14	-15
<b>Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>7.530</b>	<b>7.440</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	35.189	33.773
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.530	7.440
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-151	-74
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>42.568</b>	<b>41.139</b>

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen was in 2018 als huuropbrengst opgenomen (€ 94.000,-). Deze post is geherclassificeerd naar opbrengst uit overige activiteiten. Dit is in de vergelijkende cijfers aangepast (zie ook paragraaf 8.4.3).

Woonveste heeft verhuureenheden in vier gemeenten. De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over deze gemeentes:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Huren gemeente Heusden	36.071	35.021
Huren gemeente Haaren	5.274	5.035
Huren gemeente Den Bosch	1.181	968
Huren gemeente Sint-Michielsgestel	349	344
<b>Totaal</b>	<b>42.875</b>	<b>41.368</b>

In bovenstaande bedragen zijn huurderving en dotatie voorziening dubieuze debiteuren niet meegenomen.

### Opbrengsten servicecontracten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	957	911
Opbrengstderving wegens leegstand	-5	-3
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>952</b>	<b>908</b>

### Lasten servicecontracten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Glasschades	43	51
Onderhoud tuinen	105	103
Waterverbruik	55	46
Gasverbruik	163	160
Elektraverbruik	184	173
Zorgovereenkomsten	0	0
Schoonmaakonderhoud	262	244
Overige kosten servicecontracten	61	64
Nog te verrekenen bedragen	60	69
<b>Totaal</b>	<b>933</b>	<b>910</b>

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	809	779
Toegerekende overige organisatiekosten	479	459
Toegerekende afschrijvingen	36	36
<b>Totaal</b>	<b>1.324</b>	<b>1.274</b>

### Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	3.529	3.074
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	6.105	5.628
Toegerekende personeelskosten	994	939
Toegerekende overige organisatiekosten	588	553
Toegerekende afschrijvingen	44	44
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>11.260</b>	<b>10.238</b>

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Verhuurderheffing	3.715	5.002
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.599	1.552
Verzekeringen	113	144
Overige exploitatielasten	261	286
<b>Totaal</b>	<b>5.688</b>	<b>6.984</b>

De verhuurderheffing is € 1,3 miljoen lager dan vorig jaar. Dit heeft twee oorzaken. Er is (eenmalig) een vermindering van € 1,1 miljoen van toepassing vanwege de oplevering van 55 duurzame woningen in 2018. Daarnaast is het tarief in 2019 verlaagd naar 0,561% van de WOZ-waarde waarover verhuurderheffing verschuldigd is (was 0,591%).

De saneringsheffing (€ 425.000,-) en heffingsbijdrage Aw (€ 39.000,-, onder de overige exploitatielasten) waren vorig jaar als overige directe operationele lasten exploitatie bezit geïnclassificeerd. Deze posten zijn nu terug te vinden onder de overige organisatiekosten (zie ook paragraaf 7.4.3).

## 7.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### *Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling*

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Winstneming GGREX Geerpark	877	789
Rente GGREX Geerpark	570	1.284
<b>Totaal</b>	<b>1.447</b>	<b>2.073</b>

### *Toegerekende organisatiekosten*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	33	10
Toegerekende overige organisatiekosten	19	6
Toegerekende afschrijvingen	1	1
<b>Totaal</b>	<b>53</b>	<b>17</b>

## 7.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.135	2.775
Af: direct toerekenbare kosten	-14	-36
Af: boekwaarde	<u>-438</u>	<u>-1.535</u>
<b>Verkoopresultaat DAEB-vastgoed</b>	<b>683</b>	<b>1.204</b>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	230	476
Af: direct toerekenbare kosten	-4	-5
Af: boekwaarde	<u>-175</u>	<u>-280</u>
<b>Verkoopresultaat DAEB-vastgoed</b>	<b>51</b>	<b>191</b>
<b>Toegerekende kosten</b>		
Af: toegerekende personeelskosten	-19	-19
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-12	-11
Af: toegerekende afschrijvingen	-1	-1
<b>Totaal toegerekende kosten</b>	<b>-32</b>	<b>-31</b>
<b>Verkoopresultaat bestaand bezit</b>	<b>702</b>	<b>1.364</b>
Opbrengst verkopen uit voorraad	279	493
Af: aankoopbedrag en kosten	<u>224</u>	<u>419</u>
<b>Opbrengst verkopen uit voorraad</b>	<b>55</b>	<b>74</b>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-8	-5
<b>Totaal verkoopresultaat bestaand bezit</b>	<b>749</b>	<b>1.433</b>

Het verkoopresultaat heeft betrekking op 5 DAEB-woningen, 1 niet-DAEB-woning en 1 koopgarantwoning.

#### 7.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	23	744
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-553	-2.655
	<b>-530</b>	<b>-1.911</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	31.12.2019 x € 1.000	31.12.2018 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	85.134	36.705
Afname marktwaarde	-1.947	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>83.187</i>	<i>36.705</i>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	15.931	8.862
Afname marktwaarde	-173	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>15.758</i>	<i>8.862</i>
<b>Totaal</b>	<b>98.945</b>	<b>45.567</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	216	209
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-191	-175
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>25</b>	<b>34</b>

## 7.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

### Opbrengst overige activiteiten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Energieprestatievergoedingen	232	94
Inschrijfgelden woningzoekenden	18	30
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	14	7
Teruggave suppletieaangifte 2017	0	31
Vergoeding mobiele communicatie	14	15
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	12	2
Overig	39	18
<b>Totaal</b>	<b>329</b>	<b>197</b>

De opbrengst met betrekking tot energieprestatievergoedingen was in 2018 verantwoord onder de huuropbrengsten. Zie ook paragraaf 7.4.3.

## 7.9.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

### Overige organisatiekosten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Beheerkosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.202	1.110
Toegerekende overige organisatiekosten	711	654
Toegerekende afschrijvingen	53	52
Saneringsheffing	0	425
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	36	39
Raad van Commissarissen	95	103
<b>Totaal</b>	<b>2.097</b>	<b>2.383</b>

De saneringsheffing en heffingsbijdrage Aw waren vorig jaar als overige directe operationele lasten exploitatie bezit geënclassificeerd. Zie ook paragraaf 7.4.3.

### Leefbaarheid

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Kosten leefbaarheid (niet-cyclisch)	137	120
Toegerekende indirecte kosten	510	485
<b>Totaal</b>	<b>647</b>	<b>605</b>

In 2018 zijn de kosten voor het regulier tuinonderhoud opgenomen als kosten leefbaarheid (cyclisch). In 2019 zijn deze opgenomen onder kosten contractonderhoud (lasten onderhoudsactiviteiten).

## 7.9.7 Financiële baten en lasten

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Rente op vorderingen	10	12
Rente roll-over-leningen	39	2
Rente liquide middelen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>14</b>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	244	251
Leningen kredietinstellingen	6.940	7.569
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	0	0
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	45	40
<b>Totaal</b>	<b>7.229</b>	<b>7.860</b>

Woonveste activeert geen rentelasten.

### 7.9.8 Belastingen

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	-9.070	0
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente belastingen verliesverrekening	-1.129	-9.958
latente belastingen afschrijvingen	1.444	0
Latente belastingen leningen o.g.	-54	-1
Latente belastingen verkoop woningen	-495	-251
<b>Totaal</b>	<b>-9.304</b>	<b>-10.210</b>

#### *Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat*

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer gecompenseerd worden met in het verleden geleden fiscale verliezen (2018: € 4,3 miljoen). De acute belastingdruk is 7,8% (2018: 0%). De effectieve belastingdruk over 2019 is 8,0% (2018: 16,2%).

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Resultaat voor belastingen	116.362	63.005
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-2.852	-1.261
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-530	-1.945
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	31.211	30.874
Fiscale correctie afschrijvingen	-967	-1.051
Fiscale correctie onderhoudskosten	429	793
Fiscale activering loon- en algemene kosten	472	253
Fiscaal geactiveerde rente materiële vaste activa in ontwikkeling	-4	15
Fiscale aanwending HIR	-399	0
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-98.970	-45.568
	<u>-71.610</u>	<u>-17.890</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	44.752	45.115
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	9	9
Kleinschaligheidsaftrek	0	-5
Vorming herinvesteringsreserve	-399	-896
Aanwending herinvesteringsreserve	399	0
Niet aftrekbare rente (ATAD)	732	0
Saneringsheffing (niet-aftrekbaar)	<u>0</u>	<u>425</u>
	741	-467
<i>Belastbare winst</i>	45.493	44.648
Verliesverrekening	<u>-9.164</u>	<u>-44.648</u>
Belastbaar bedrag	36.329	0
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000 (19%)	38	0
Vpb over restant (25%)	<u>9.032</u>	<u>0</u>
<b>Totaal bedrag vennootschapsbelasting</b>	<b>9.070</b>	<b>0</b>
Voorlopige aanslag	<u>-7.500</u>	<b>0</b>
<b>Resteert te betalen</b>	<b>1.570</b>	<b>0</b>

#### Overzicht verrekenbare verliezen

In onderstaande tabel zijn de verrekenbare verliezen weergegeven. De gegevens zijn afkomstig van de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2017 en concept-aangifte vennootschapsbelasting 2018.

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Stand per 1 januari	4.347	45.847
Correctie verrekening voorgaande boekjaren o.b.v. definitieve aangifte	4.816	3.149
Verrekening in boekjaar o.b.v. concept-aangifte	-9.163	-44.649
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>4.347</b>



## 7.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

### *Afschrijvingen (in)materiële vaste activa*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Inventaris	20	122
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	126	22
Vervoermiddelen	4	4
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>148</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36	36
Lasten onderhoudsactiviteiten	44	44
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	1
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Kosten leefbaarheid	14	14
Overige organisatiekosten	54	52
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>148</b>

### *Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Salarissen	2.339	2.175
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-47	-34
Kosten opleidingen	102	73
Overige personeelslasten	178	171
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>2.572</i>	<i>2.385</i>
Premies sociale verzekeringen	399	370
Premie ziekteverzuimverzekering	24	58
<i>Sociale lasten</i>	<i>423</i>	<i>428</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>373</i>	<i>342</i>
<b>Totaal Personeelskosten</b>	<b>3.368</b>	<b>3.155</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	809	779
Lasten onderhoudsactiviteiten	994	939
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	33	10
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	20	19
Kosten leefbaarheid	311	297
Overige organisatiekosten	1.201	1.110
<b>Totaal</b>	<b>3.368</b>	<b>3.154</b>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Aantal FTE's ultimo	2019	2018
Bedrijfsvoering	9,67	9,07
Directie	4,67	4,68
Team Klant	15,78	14,91
Team Wijken	6,78	4,89
Vastgoed en Duurzaamheid	8,39	8,95
<b>Totaal</b>	<b>45,3</b>	<b>42,5</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### *Beheerkosten*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Kosten automatisering	514	533
Kosten externe adviezen	267	263
Kosten PR en communicatie	54	81
Facilitaire kosten	199	175
Kosten uitzendkrachten	753	585
Overige beheerkosten	206	220
<b>Totaal</b>	<b>1.993</b>	<b>1.857</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	479	458
Lasten onderhoudsactiviteiten	588	553
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	19	6
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	11
Leefbaarheid (in 2017: kosten overige activiteiten)	184	175
Overige organisatiekosten	711	654
<b>Totaal</b>	<b>1.993</b>	<b>1.857</b>

#### *Honoraria accountantsorganisatie*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Controlewerkzaamheden jaarrekening Deloitte	97	101
Overige controleopdrachten Deloitte	6	6
Fiscale advieswerkzaamheden Deloitte	32	29
<b>Totaal</b>	<b>135</b>	<b>136</b>

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi.

## 7.10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

### *Toelichting op kasstromen*

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2019		2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	5.223		146	
Rekening-courant bank	<u>2.030</u>		<u>774</u>	
		7.253		920
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	-5.213		5.077	
Rekening-courant bank	<u>910</u>		<u>1.256</u>	
		-4.303		6.333
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10		5.223	
Rekening-courant bank	<u>2.940</u>		<u>2.030</u>	
Stand per 31 december		2.950		7.253

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2019 is € 2.940.000,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

## 7.11 OVERIGE TOELICHTINGEN

### 7.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2019 een bedrag van € 149.739,- (2018: € 145.189,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 81.033,- (2018: € 60.000,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

### 7.11.2 WNT-verantwoording

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 Woonveste van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woonveste is € 162.000,-. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Naam	E.W.T. van den Einden	A.G.M. Streppel	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij
<b>Gegevens 2019</b>				
Functie	directeur-bestuurder		voorzitter RvC	lid van RvC
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0		n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja		n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging 2019</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 128.071		€ 18.700	€ 12.500
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.971		n.v.t.	n.v.t.
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 149.042</b>		<b>€ 18.700</b>	<b>€ 12.500</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000		€ 24.300	€ 16.200
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 149.042</b>		<b>€ 18.700</b>	<b>€ 12.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldige betaling	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>				
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	voorzitter RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/3	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging 2018</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 124.947	€ 4.500	€ 4.500	€ 12.000
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.242	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 145.189</b>	<b>€ 4.500</b>	<b>€ 4.500</b>	<b>€ 12.000</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 156.000	€ 5.770	€ 5.898	€ 15.600
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 145.189</b>	<b>€ 4.500</b>	<b>€ 4.500</b>	<b>€ 12.000</b>

Naam		A.L.J.M. Luijten		J.C.F.M. Leijs	C.J.A. Broks
<b>Gegevens 2019</b>					
Functie	lid van RvC			lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2019	1/1 - 31/12			1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging 2019</b>					
Totale bezoldiging	€ 12.500			€ 12.500	€ 12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.200			€ 16.200	€ 16.200
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.			n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>€ 12.500</b>			<b>€ 12.500</b>	<b>€ 12.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.			n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.			n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>					
Functie	lid van RvC	voorzitter RvC	lid van RvC	lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2018	1/1 - 31/3	1/4 - 30/9	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging 2018</b>					
Totale bezoldiging 2018	€ 3.000	€ 9.000	€ 3.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 3.847	€ 11.732	€ 3.932	€ 15.600	€ 15.600

#### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## 7.12 BALANS, RESULTATENREKENING, KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2019
- Balans niet-DAEB per 31 december 2019
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019
- Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### *Vastgoedbeleggingen*

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

### *(Im)materiële vaste activa – Investerings overig*

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

### *Financiële vaste activa*

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto-vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2019. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto-vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

### *Vorraden*

De voorraden betreffen vastgoed uit de niet-DAEB-tak.

### *Vorderingen*

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huur-opbrengsten.

### *Liquide middelen*

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

#### *Eigen vermogen*

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### *Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen*

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

#### *Langlopende schulden*

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

#### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

#### *Huuropbrengsten – Huurontvangsten*

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

#### *Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten*

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

#### *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven*

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

#### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing*

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdeelingswijze.

#### *Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

#### *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille - Verkoopontvangsten*

Het verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuroopbrengsten.

#### *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

#### *Netto resultaat overige activiteiten*

Het netto resultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

#### *Overige organisatiekosten*

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

#### *Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

#### *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest*

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

#### *Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest*

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

#### *Belastingen – Vennootschapsbelasting*

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en-verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

#### *Resultaat niet-DAEB-tak*

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst-en-verliesrekening van de DAEB-tak.

#### *Betalingen aan werknemers*

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen en zijn op basis van de verdeelsleutel huuroopbrengsten verdeeld over de beide takken.



*Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten*

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeel naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

*Ontvangsten uit financiële vaste activa*

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

*Nieuwe te borgen leningen*

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

*Aflossing geborgde leningen*

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

*Aflossing ongeborgde leningen*

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen.

## 7.12.1 Balans DAEB per 31 december 2019

	31.12.2019		31.12.2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Overige immateriële vaste activa		1.024		0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	712.324		603.206	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.069</u>		<u>14.996</u>	
		717.393		618.202
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		1.684		1.641
<b>Financiële vast activa</b>				
Latente belastingvorderingen	1.651		901	
Interne lening	36.644		45.067	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>125.523</u>		<u>106.029</u>	
		163.818		151.997
<b>Som der vaste activa</b>		<b>883.919</b>		<b>771.840</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		0
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	192		308	
Gemeenten	15		26	
Latente belastingvordering	0		924	
Overige vorderingen	25		28	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	0		0	
Overlopende activa	<u>70</u>		<u>138</u>	
		302		1.424
<b>Liquide middelen</b>		1.950		2.620
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>2.252</b>		<b>4.044</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>886.171</b>		<b>775.884</b>

	31.12.2019		31.12.2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Resultaat boekjaar	107.059		52.795	
Overige reserves	115.980		134.184	
Herwaarderingsreserve	432.987		361.987	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>2</u>	656.028	<u>2</u>	548.968
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0		721
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden/leningen overheid	5.747		5.931	
Schulden/leningen kredietinstellingen	189.979		203.194	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	1.316		1.725	
Overige langlopende schulden	12		12	
Interne lening	<u>0</u>	197.054	<u>0</u>	210.862
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	185		177	
Schulden aan kredietinstellingen	24.412		7.507	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.725		2.958	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.232		891	
Schulden ter zake van pensioenen	36		32	
Overige kortlopende schulden	2		9	
Overlopende passiva	<u>3.497</u>	33.089	<u>3.759</u>	15.333
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>886.171</b>		<b>775.884</b>

## 7.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2019

	31.12.2019		31.12.2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Overige immateriële vaste activa		0		0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	150.559		135.960	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.456		5.437	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.821</u>	161.836	<u>6.800</u>	148.197
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		0		0
<b>Financiële vast activa</b>				
Latente belastingvorderingen	147		0	
Interne lening	0		0	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>0</u>	147	<u>0</u>	0
<b>Som der vaste activa</b>		<b>161.983</b>		<b>148.197</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0		294
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	41		52	
Gemeenten	3		6	
Latente belastingvordering	0		205	
Overige vorderingen	4.003		2.305	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	1.316		1.726	
Overlopende activa	<u>15</u>	5.378	<u>27</u>	4.321
<b>Liquide middelen</b>		1.000		4.633
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>6.378</b>		<b>9.248</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>168.361</b>		<b>157.445</b>

	31.12.2019		31.12.2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Resultaat boekjaar	19.494		12.630	
Overige reserves	15.201		16.774	
Herwaarderingsreserve	90.828		76.625	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>0</u>	125.523	<u>0</u>	106.029
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0		0
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden/leningen overheid	0		0	
Schulden/leningen kredietinstellingen	0		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.328		5.326	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	0		1	
Overige langlopende schulden	8		8	
Interne lening	<u>36.644</u>	41.980	<u>45.067</u>	50.402
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	299		0	
Schulden aan kredietinstellingen	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	284		682	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	122		197	
Schulden ter zake van pensioenen	8		7	
Overige kortlopende schulden	37		29	
Overlopende passiva	<u>108</u>	858	<u>99</u>	1.014
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>168.361</b>		<b>157.445</b>

### 7.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

	2019		2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
Huuropbrengsten	35.064		33.758	
Opbrengsten servicecontracten	814		771	
Lasten servicecontracten	-832		-762	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.092		-1.043	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.857		-8.866	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-4.791</u>		<u>-6.574</u>	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		19.306		17.284
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>		<u>0</u>	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		0		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.121		2.739	
Toegerekende organisatiekosten	-26		-26	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-438</u>		<u>-1.535</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		657		1.178
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	553		1.911	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.187		36.705	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>		<u>0</u>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		83.740		38.616
Opbrengst overige activiteiten	295		61	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		295		61
<b>Overige organisatiekosten</b>		-1.731		-1.571
<b>Leefbaarheid</b>		-567		-549
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	872		901	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-7.229</u>		<u>-7.861</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-6.357</u>		<u>-6.960</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		95.343		48.059
Belastingen		-7.778		-7.894
Resultaat niet-DAEB tak		<u>19.494</u>		<u>12.630</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>107.059</b>		<b>52.795</b>

## 7.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019

	2019		2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
Huuropbrengsten	7.504		7.475	
Opbrengsten servicecontracten	138		137	
Lasten servicecontracten	-101		-148	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-232		-231	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.403		-1.312	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-897</u>		<u>-874</u>	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		5.009		5.047
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.447		2.073	
Toegerekende organisatiekosten	<u>-53</u>		<u>-17</u>	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		1.394		2.056
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	273		540	
Toegerekende organisatiekosten	-6		-4	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-175</u>		<u>-280</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		92		256
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23		0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.758		8.862	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>25</u>		<u>34</u>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		15.760		8.896
Opbrengst overige activiteiten	34		42	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		34		42
<b>Overige organisatiekosten</b>		-366		-348
<b>Leefbaarheid</b>		-80		-116
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2		1	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-825</u>		<u>-888</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-823</u>		<u>-887</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		21.020		14.946
Belastingen		<u>-1.526</u>		<u>-2.316</u>
Resultaat niet-DAEB tak				
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>19.494</b>		<b>12.630</b>

## 7.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	35.320	33.575
Vergoedingen	813	968
Overige bedrijfsontvangsten	317	143
Ontvangen interest	<u>865</u>	<u>1.717</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	37.315	36.403
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	2.839	2.654
Onderhoudsuitgaven	8.133	7.920
Overige bedrijfsuitgaven	3.918	4.010
Betaalde interest	7.346	7.944
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	379
Verhuurderheffing	3.214	4.549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	164	104
Vennootschapsbelasting	<u>6.319</u>	<u>0</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	31.933	27.560
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.382</b>	<b>8.843</b>
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.118	2.757
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.118	2.757
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	16.347	17.902
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	388	743
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.154	1.714
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>1.217</u>	<u>222</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	19.106	20.581
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	<u>8.423</u>	<u>3.467</u>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	8.423	3.467
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.565</b>	<b>-14.357</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	11.600	21.400
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	7.910	12.534
Aflossing ongeborgde leningen	<u>177</u>	<u>158</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	8.087	12.692
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.513</b>	<b>8.708</b>
<b>Toename/afname liquide middelen</b>	<b>-670</b>	<b>3.194</b>
Liquide middelen per 1 januari	2.620	-574
Liquide middelen per 31 december	1.950	2.620



## 7.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	7.482	7.439
Vergoedingen	139	138
Overige bedrijfsontvangsten	18	11
Ontvangen interest	9	<u>183</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	7.648	7.771
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	601	587
Onderhoudsuitgaven	1.413	1.164
Overige bedrijfsuitgaven	830	887
Betaalde interest	825	888
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	84
Verhuurderheffing	501	453
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35	23
Vennootschapsbelasting	<u>1.181</u>	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	5.386	4.086
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.262</b>	<b>3.685</b>
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.384	2.541
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	568	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>976</u>	<u>796</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.928	3.337
<b>Vastgoedbeleggingen/MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	16	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	168	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	216	416
Investerings overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	400	416
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>2.528</b>	<b>2.921</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>8.423</u>	<u>3.467</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	8.423	3.467
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.423</b>	<b>-3.467</b>
<b>Toename/afname liquide middelen</b>	<b>-3.633</b>	<b>3.139</b>
Liquide middelen per 1 januari	4.633	1.494
Liquide middelen per 31 december	1.000	4.633

## 7.13 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### Vaststellen van de jaarrekening:

Directeur-bestuurder:

---

De heer drs. ing. E.W.T. van den Einden  
Drunen, 24 juni 2020

### Goedkeuren en vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

---

De heer ing. L.W. Greven  
Drunen, 24 juni 2020

---

Mevrouw C.J.A. Broks MM  
Drunen, 24 juni 2020

---

De heer mr. J.C.F.M. Leijs  
Drunen, 24 juni 2020

---

De heer dr. A.L.J.M. Luijten  
Drunen, 24 juni 2020

---

Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij  
Drunen, 24 juni 2020

## 8. OVERIGE GEGEVENS

### 8.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

# Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.  
Flight Forum 1  
5657 DA Eindhoven  
Postbus 376  
5600 AJ Eindhoven  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9839  
www.deloitte.nl

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

#### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonveste te Drunen 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 Woonveste op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

##### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonveste zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Woonveste. In de toelichting op pagina 111 in de jaarrekening heeft het bestuur de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Stichting Woonveste.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.  
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

20062C8B76/BF/1

## **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 81 en 82. Hier staat beschreven dat Stichting Woonveste 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 (verslagjaar 2019) 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.

## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- Het 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 uit 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TÓT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en van 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 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 fouten of fraude 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.

# Deloitte.

- 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

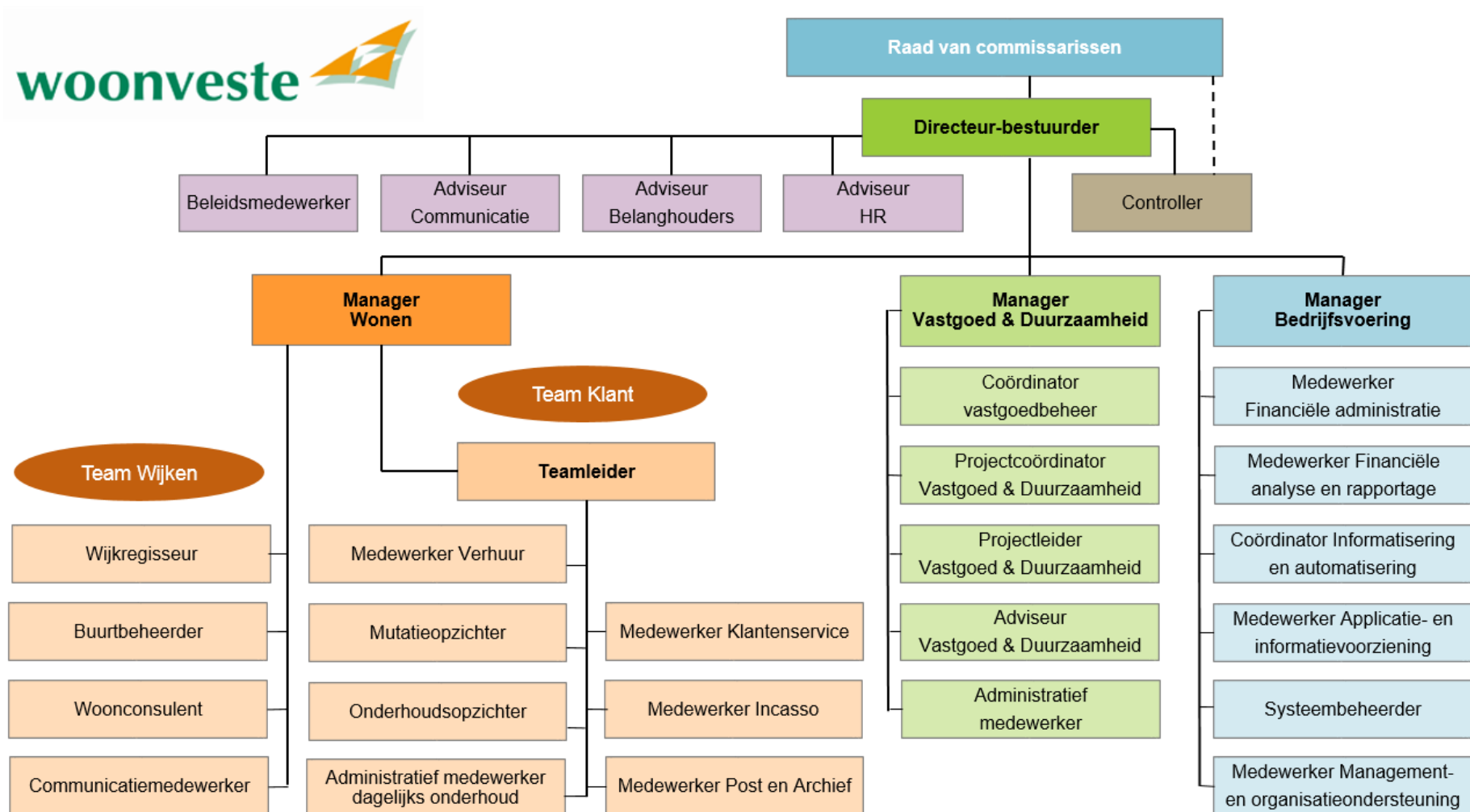
Eindhoven, 24 juni 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

20062C8B76/BF/4

## BIJLAGE 1: ORGANIGRAM



Versie april 2020