Bestuursverslag en Jaarrekening 2019

Stichting Wonen *Wateringen* is een voortzetting van de Wateringsche Bouwvereeniging, opgericht op 26 februari 1914. De corporatie is toegelaten bij Koninklijk besluit van 26 augustus 1982 onder nummer 23. De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en goedgekeurd per 5 september 2018. Het statutair werkgebied van de corporatie is de regio Haaglanden (voormalig Stadsgewest Haaglanden) en maakt daarmee onderdeel uit van de woningmarktregio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam.

Stichting Wonen Wateringen is gevestigd aan de Dorpskade 25 te Wateringen.
De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Haaglanden onder nummer 27212687.

Stichting Wonen Wateringen is lid van Aedes, Sociale Verhuurders Haaglanden en ondernemers-vereniging VNO/NCW (regio West).
De corporatie neemt deel in de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland.

Bestuurlijke organisatie 2019

Raad van Commissarissen

Commissaris	Functie	Periode
Mevrouw J.A. Brocke	Voorzitter	01-01-2019 tot 01-03-2019
De heer M.A.I. Born	Vice-voorzitter	01-01-2019 tot 31-12-2019
De heer M.J.M. van der Stap	Lid	01-01-2019 tot 31-12-2019
De heer R.C.R. Baron	Lid Voorzitter	01-01-2019 tot 01-03-2019 01-03-2019 tot 31-12-2019
De heer D. Lausberg	Lid	01-01-2019 tot 31-12-2019
De heer J.J.M. van Leeuwen	Lid	01-05-2019 tot 31-12-2019

Bestuur

Bestuur	Functie	Periode
Mevrouw M.J. Duiverman	Bestuurder a.i. Directeur a.i.	1-1-2019 tot 30-4-2019
De heer F. van der Pal	Directeur-bestuurder	01-05-2019 tot 31-12-2019

Inhoudsopgave

Een woord vooraf 3

Bestuursverslag 2019 5

1 Inleiding 6

2 Wonen 10

3 Kwaliteit en Duurzaamheid 16

4 Ontwikkeling 18

5 Financiële huishouding 20

6 Besturing en organisatie 27

7 Risicomanagement 30

8 Niet-DAEB 33

9 Toezicht 34

10 Slotwoord 42

11 Kengetallen 2015-2019 43

Jaarrekening 2019 45

12 Balans per 31 december 2019 (x € 1.000) 46

13 Winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000) 48

14 Kasstroomoverzicht 49

15 Toelichting op de jaarrekening 51

16 Toelichting op de balans 63

17 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen 82

18 Toelichting op de Winst- en verliesrekening 85

19 Overige toelichtingen 92

20 Ondertekening van de jaarrekening 109

21 Overige gegevens 110

Een woord vooraf

Het jaar 2019 is achteraf bezien een roeriger jaar geworden dan was voorzien. Kort na mijn komst in mei kwam het verzoek van Vestia om na te denken over het overnemen van haar vastgoed in Westland. Dit betekende niet alleen dat er nagedacht moest worden over de vraag of en hoe Wonen Wateringen op dit verzoek zou in gaan. Het betekende ook dat de vraag weer naar boven kwam of Wonen Wateringen als zelfstandige organisatie door wil gaan, zeker nu het Vestia dossier als belangrijke aanleiding zou kunnen dienen voor het voornemen om samen met andere corporaties een robuustere corporatie te vormen in de regio Haaglanden.
De verkenning naar de overname van het Vestia-bezit in het Westland heeft medio 2019 een impuls gekregen door de inzet van de Bestuurlijk Regisseur, aangesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Het proces heeft eind 2019 geleid tot een principe verdeling van het bezit naar vier corporaties: Wonen Midden Delfland, Arcade mensen en wonen, Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen. In 2020 zal nader onderzoek plaatsvinden naar de uiteindelijke haalbaarheid, daarbij zal de in 2019 ingezette samenwerking met de Wassenaarsche Bouwstichting verder worden uitgebouwd, omdat beide organisaties hebben afgesproken om bij een eventuele overname van Vestia-bezit samen te werken.

In 2019 heeft Wonen Wateringen haar eerste Nul Op de Meter (NOM) woningen opgeleverd. Zeven voor senioren bestemde woningen zijn volgens het NOM-principe gebouwd en in december 2019 opgeleverd, waarmee Wonen Wateringen tevens invulling heeft gegeven aan haar doorstroombeleid.

In het tweede kwartaal van 2019 is ook begonnen met de bouw van vierenveertig appartementen in het gebied Rijnvaart, tussen Naaldwijk en ’s Gravenzande. Het is de verwachting dat de woningen in het tweede kwartaal van 2020 worden opgeleverd.

Daarnaast heeft Wonen Wateringen de ontwikkeling van eenendertig zorgappartementen voor Philadelphia ter hand genomen. Helaas loopt dit project door PFAS, stikstof en vleermuizen vertraging op. De voorbereidingen voor dit project worden in 2020 voortgezet met de intentie de bouw in de tweede helft van 2020 te starten. Parallel aan deze ontwikkeling is met de gemeente verder gesproken over de ontwikkeling van achttien appartementen voor bijzondere doelgroepen in combinatie met achttien tot twintig appartementen voor senioren in de kern Monster.

In Wateringen willen we groot onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren voor honderdnegentwintig eengezinswoningen. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2019 afgerond en is de uitvoering hiervan inmiddels opgepakt. Een zorgpunt vormt het verkrijgen van de benodigde vergunningen die nodig zijn om de duurzaamheidsmaatregelen te kunnen doorvoeren.

Op organisatiegebied heeft Wonen Wateringen ook de nodige ontwikkelingen doorgemaakt. We hebben te maken gehad met vertrek van enkele collega’s en helaas ook met langdurige uitval, waardoor er toch weer een beroep gedaan moest worden op externe inleen. Er is op dit gebied ook positief nieuws. Eind 2019 hebben we de positie van teamleider Financiën kunnen invullen.

Het jaar 2019 kunnen we dus zien als een bijzonder jaar, waarin veel is gebeurd en veel is opgepakt. Ondanks dat het jaar anders is verlopen dan we vooraf hadden voorzien, kunnen we terugkijken op een vruchtbaar jaar, waarin net als in 2018 belangrijke stappen zijn gezet. Verandering is een constante. En dat zal in 2020 naar verwachting niet anders zijn.

Rest mij nog een belangrijke ontwikkeling te melden, waarvoor het fundament in 2019 is gelegd. Per 28 mei 2020 heeft Wonen Wateringen officieel een Huurdersorganisatie. Dit vormt de kroon op het werk van een groep zeer betrokken huurders van Wonen Wateringen. Wij zijn hier zeer verheugd over en zien er naar uit om samen met hen te werken aan een mooie toekomst.

In dit verslag leest u meer over de concrete resultaten van onze inspanningen. Ik wens u veel plezier bij het lezen over alweer een jaar vol verandering.

Ferry van der Pal
directeur-bestuurder
juni 2020

Bestuursverslag 2019

1 Inleiding

1.1 Missie en opgaven

Wonen Wateringen verhuurt momenteel 2.200 woningen in de kernen Wateringen en Kwintsheul en ontwikkelt woningen in 's Gravenzande en Monster. Het is onze verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor het wonen in Westland. Zo dragen we bij aan de volkshuisvestelijke opgaven van Westland.

Onze missie is:
Wij bieden als Westlandse woningcorporatie dorps wonen in een hoog-stedelijke omgeving voor iedereen die hulp nodig heeft op de woningmarkt, met name degene die om welke reden dan ook een beroep doet op ons als maatschappelijk ondernemer. Daarom maken we ons sterk voor voldoende betaalbare woningen in geheel Westland. Daarnaast hebben en houden we ook aandacht voor andere zaken die onze bewoners belangrijk vinden, zoals een persoonlijke en professionele dienstverlening en een prettige woonomgeving.

1.2 Kernwaarden

Onze kracht is dorps wonen. Voor Wonen Wateringen staat dorps wonen voor: de **M**enselijke maat, **O**ndernemend, **N**uchter en **S**ociaal ('MONS'). Deze kernwaarden vormen de basis van ons DNA, wat inhoudt dat we professioneel handelen, dienend zijn aan de opgaven en sturen op gelijkwaardigheid om samen te gaan voor het beste resultaat. De kernwaarden lopen als een rode draad door onze koers en ondernemingsplan en implementeren we in alle aspecten van onze bedrijfsvoering.

1.3 Prestatieafspraken

Op 18 april 2018 zijn de prestatieafspraken vastgesteld voor de periode 2019 tot 2020. In 2019 monitorden wij de voortgang van de prestatieafspraken voor het jaar 2019 samen met de gemeente Westland en voor het eerst met onze huurdersorganisatie. Het doel is om als gemeente, corporatie en huurdersorganisatie samen op te trekken in het belang van een evenwichtige, duurzame, leefbare en betaalbare sociale huursector. De prestatieovereenkomsten bevatten afspraken over de volgende thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Maatschappelijke opgave
- Huisvesting van bepaalde doelgroepen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Punt van aandacht blijft de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. De wachttijden zijn langer dan we willen en de mogelijkheden die we krijgen om nieuwe huurwoningen te bouwen zijn zeer beperkt. De sterk oplopende kosten van materiaal, arbeid en grond bij nieuwbouwwoningen dragen bovendien niet bij aan gemakkelijke oplossingen.

1.4 Stakeholders en partners: samenwerken

We werken aan wonen in Westland. Het is onze taak om goede en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar te stellen. Maar we vinden leefbaarheid, een prettige woonomgeving en het woongenot ook belangrijk. Als woningcorporatie leveren we daar onze bedrage aan. Tevreden huurders betekent waardering voor de inspanning van alle direct en indirect betrokkenen bij het verhuren van onze woningen. Onze dank gaat dan ook uit naar iedereen die hier op enige wijze een bijdrage aan heeft geleverd.

We zoeken de samenwerking met de gemeente, met de dorpen, de huurders en met onze partners van welzijn en zorg.

1.4.1 Samenwerking gemeente Westland

De gemeente Westland is onze belangrijkste partner op het gebied van wonen. Met goede samenwerking en gestructureerd overleg op zowel ambtelijk als bestuursniveau geven we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid vorm voor het wonen in de gemeente Westland.

1.4.2 Regionale samenwerking in SVH

Wij zijn lid van Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In SVH zijn alle corporaties in de regio Haaglanden verenigd. SVH voert de woonruimteverdeling in de regio uit en is gespreks- en contractpartner voor de gemeenten in Haaglanden (prestatieafspraken). Wij ervaren deze krachtenbundeling in de regio als belangrijk en constructief. We nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het tekort aan sociale huurwoningen in de ongedeelde regio Haaglanden.

1.4.3 Inkoopsamenwerking en delen van kennis

We werken samen op het gebied van inkoop met (oorspronkelijk) zes vergelijkbare corporaties uit de Haagse en Rotterdamse regio. Die samenwerking heeft tot doel het delen van kennis en bereiken van inkoopvoordelen. We werken stapsgewijs en hebben in 2019 gezamenlijk opgetrokken bij enkele onderhoudsopdrachten voor onder andere brandblusmiddelen, liftonderhoud, elektrische deuren en mechanische ventilatie. Deze vorm van samenwerking zetten we ook de komende jaren voort.

1.4.4 Aedes

Wonen Wateringen is lid van Aedes en heeft in 2019 meegedaan aan de Aedes Benchmark.

1.4.5 Stakeholders op het gebied van zorg en welzijn

Samen met zorg- en welzijnspartijen als Careyn, Pieter van Foreest, Philadelphia en Vitis Welzijn werken wij aan woonvormen en dienstverlening die aansluit bij wat (kwetsbare) doelgroepen van ons vragen. Hier zijn twee partijen aan toegevoegd die met ons willen samenwerken in het nieuwe project Aloysiusschool: het initiatief ouders van kinderen met autisme en de stichting Voor Elkaar Met elkaar (ouders van kinderen met een beperking).

We hebben meerdere keren per jaar een regulier bijpraatmoment met de “Heulse aanpak”, een samenwerkingsverband van alle maatschappelijke organisaties in Kwintsheul.

1.4.6 Vastgoedontwikkelaar en leveranciers

Wij hechten waarde aan duurzame samenwerking met onze relaties. Ook als we niet tot zaken komen is het belangrijk om transparant en openhartig met elkaar om te gaan. We hebben regelmatig contact met de partijen die in ons werkgebied actief zijn op het gebied van vastgoedontwikkeling. Bij de keuze van partners voor het realiseren van projecten maken we een mix van lokale en regionale partijen, maar ook van specialisten met een bewezen trackrecord op het betreffende terrein. We vinden het belangrijk om steeds helder te zijn en onze overwegingen te delen met de gekozen, maar ook de niet gekozen partijen. Lange termijn samenwerking betekent respect en begrip voor elkaars positie en belangen, maar ook partnership in wisselende omstandigheden.

1.5 COVID-19 (coronavirus)

Het COVID-19 virus (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, hebben impact op Wonen Wateringen. Hoe groot de impact daadwerkelijk vanuit financieel, woningmutatiesnelheid, technisch onderhoud en nieuwbouw perspectief is onzeker, dat alles hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Uiteraard volgen wij de situatie op de voet.

1.5.1 Gesignaleerde risico's

Verwacht wordt dat de gevolgen betrekking hebben op de volgende risicogebieden:

- Een deel van de huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
- De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
- De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
- Het risico dat een deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand komen.
- Mogelijke een vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud.

Debiteuren, huurderving

Een groot deel van onze huurders zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Echter, het normale debiteurenrisico is zeer beperkt, de actuele huurderving ligt per eind maart 2020 onder de 0,7%. Het risico hier betreft, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is beperkt qua omvang. Het effect op de kasstroomprognose kan zijn dat we later huurpenningen binnen krijgen en dus eerder een financiering moeten aantrekken.

Financiering en renteontwikkeling

Aan de hand van de verwachtingen die de diverse banken hebben gepubliceerd, houden we rekening met een variant waarbij de rente marginaal stijgt in 2020, i.e. met 0,2% (bron: Euribor 6 maanden). Het is aannemelijk dat commerciële banken hun spreads zullen verhogen gegeven een gewenste hogere vergoeding voor gelopen financieringsrisico. Benodigde nieuwe financiering voor 2020 is gegeven de verleende achtervang door Gemeente Westland, in juni 2020 realiseerbaar. Enige impact op de inkomende kasstroom is zeker denkbaar waar huurders met een baan door werkloosheid hun inkomen (gedeeltelijk) zien verdwijnen en zij op een uitkering aangewezen zullen zijn. Vooralsnog schatten wij in dat de niet reguliere huurderving op EUR 0,2 miljoen zou kunnen uitkomen. Deze terugloop in inkomsten legt vooralsnog geen beperking op aan voorgenomen en goedgekeurde uitgaven. De impact op de financieringsverplichtingen is dus beperkt; tekort kan vanuit beschikbare liquide middelen worden opgevangen.

Waardering Vastgoed

Er zijn op dit moment nog geen sectorbrede notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. Wel is er door de Rabobank een verwachting over de effecten op de koopmarkt verschenen. De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt echter beperkt. Bovendien, als de totale vraag naar woningen gelijk blijft en de vraag naar het koopdeel neemt af, neemt de vraag naar (sociale) huurwoningen toe, met mogelijk een prijsstijging van de marktwaarde tot gevolg. Per saldo is het totaal effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt. De overige correcties in de beleidswaarde zijn gelinkt aan de onderhoudsuitgaven (begroot) en de organisatiekosten. Als daar geen wijzigingen in zijn, is de beleidswaarde

stabiel. De onzekere factor in deze is de disconteringsvoet; dat wil zeggen: tegen welk rentepercentage worden toekomstige geldstromen contant gemaakt.

Organisatie

De meeste medewerkers werken thuis. De creativiteit en professionaliteit bij onze medewerkers is groot. Improviserend en binnen de richtlijnen van kabinet en RIVM gaat veel van het werk door. Via nieuwsberichten en de groeps-whatsapp worden alle medewerkers op de hoogte gehouden. Elke ochtend vindt er via Microsoft Teams per team een dagstart plaats en aansluitend wordt dit kort digitaal besproken in het Management Team.
Het risico dat een deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand komt is overal aanwezig, dus ook bij ons. De kans hierop lijkt vooralsnog beperkt.

Investeringen, nieuwbouw en bestaand

Bij investeringen verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij project Rijnvaart in ’s-Gravenzande. De aannemer kan doorgaan met de afbouw, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij het groot onderhoud in bewoonde situatie bij complex 413 in Wateringen. Hier kan mogelijk een vertraging ontstaan in geval de maatregelen als van kracht per eind maart 2020 worden ‘verscherpt’.

1.5.2 Conclusie

Het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op ons. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. De enige situatie in de hierboven beschreven scenario’s die met grote moeite door ons is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitlatingen van de ECB, de houding van de banken en verleende achtervang door Gemeente Westland. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van ons als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

2 Wonen

2.1 Dienstverlening (KWH)

2.2 Verhuur (Passend, Beschikbaar, Betaalbaar)

Beschikbaar

Per 31 december 2019 bestaat ons woningbezit uit 2.006 woningen (in 2018: 2.001). Het betreft voor 47% eengezinswoningen. In december 2019 hebben we één nieuwbouwproject opgeleverd: het project Willem III met 7 huurwoningen voor senioren. Dit project is gebouwd om 1- of 2 persoons seniorenhuishoudens uit eengezinswoningen te laten doorstromen via ons senioren doorstroombeleid. Uiteindelijk zijn er in 4 van de achtergelaten eengezinswoningen opnieuw gezinnen gehuisvest. Van deze 4 hebben 2 huishoudens een huurwoning van een corporatie achtergelaten.

Ontwikkeling in het woningbezit in 2019:

Woning ontwikkeling	2019	2018
Woningen in bezit en exploitatie per 1 januari	2.001	1.988
+ nieuw in exploitatie genomen/ aangekocht	8	21
- uit exploitatie en gesloopt	0	6
-.verkocht	3	2
Woningen in bezit en exploitatie per 31 december	2.006	2.001

Betaalbaar

Onze gemiddelde netto huurprijs was aan het eind van 2019 € 612 (€ 600 in 2018). Voor 66,4% van alle woningen was de huurprijs lager of gelijk aan de aftoppingsgrens Huurtoeslag (2018: 66,5%). De totale bruto huursom over 2019 bedroeg € 15,2 mln (2018: € 15,0 mln).
Wonen Wateringen heeft in 2019 een huurverhoging toegepast van 1,6%, uitgezonderd de inkomensafhankelijke huurverhoging (5,6%). Dit betrof circa 10% (200 huishoudens) van onze huurders. We hebben 13 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen, waarvan 7 gegrond waren (wijziging van omstandigheden).

Woonruimteverdeling

Wettelijk kader

De regelgeving schrijft voor dat 80% van de sociale huurwoningen (DAEB-woningen) aan de primaire doelgroep moet worden toegewezen (huishoudinkomen < € 38.035). 10% mag verhuurd worden aan huishoudens met een huishoudinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.

Wij hebben in 2019 95% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (DAEB) toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen < € 38.035. De overige 5% is boven dit inkomen toegewezen. Passend toewijzen is van toepassing op woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. De norm hiervoor is 95%. In 2019 heeft Wonen Wateringen 100% van de woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen (i.c.m. de bijpassende huishoudgrootte) verhuurd.

Verhuringen

In 2019 zijn 104 woningen verhuurd (2018: 111), waarvan 73 verhuringen onder de aftoppingsgrenzen, 21 verhuringen onder en 10 boven de liberalisatiegrens. Wonen Wateringen heeft 22% van de woningen via lokaal maatwerk verhuurd.
Totaal is voor de gehele gemeente Westland het aantal woningen binnen lokaal maatwerk net iets boven de afgesproken 25% gekomen (26%).

Slaagkans

De druk op de woningmarkt is aanzienlijk. Dit is terug te zien in het gemiddeld aantal reacties per vrijkomende woning en de afname in de slaagkans op een woning. In 2019 werd op een woning van Wonen Wateringen gemiddeld 314 (2018: 204) keer gereageerd, in geheel Westland bedroeg dit cijfer 264 (2018: 183) en in de regio Haaglanden 305 (218: 254). De slaagkans is afgenomen.

Slaagkans woningzoekenden *(Aantal verhuringen/aantal woningzoekenden)*	**2019**	**2018**
Binnen woningbezit Wonen Wateringen	9,2%	20,5%
Binnen gemeente Westland	10,8%	12,8%
Binnen regio Haaglanden	12,0%	10,9%

Door de oplevering van de nieuwbouwwoningen in ‘De Bieb’ was de slaagkans op een woning van Wonen Wateringen in 2018 aanzienlijk hoger.

Mediane wachtduur Woningzoekenden*	**2019**	**2018**
Wonen Wateringen		
• Starters	83 maanden	53 maanden
• Doorstromers	72 maanden	53 maanden
Gemeente Westland		
• Starters	76 maanden	61 maanden
• Doorstromers	50 maanden	41 maanden
Regio Haaglanden		
• Starters	72 maanden	65 maanden
• Doorstromers	43 maanden	35 maanden

*excl. vrije sector en excl. diverse voorrangsvormen

Herkomst nieuwe huurders	2019	2018
Gemeente Westland	43%	47%
Regio Haaglanden	44%	39%
Buiten de Regio	13%	14%

Seniorendoorstroombeleid

Elf huishoudens hebben gebruikgemaakt van het senioren doorstroombeleid. De woningen die hierdoor vrij kwamen zijn allen verhuurd aan gezinnen (tussen de 3 en 6 persoonshuishoudens). Negen van deze gezinnen lieten een huurwoning achter. Het senioren doorstroombeleid heeft daarmee een langere verhuisketen op gang gebracht.

Huisvesting statushouders

In 2019 is samen met de gemeente en de andere corporaties een inhaalslag gemaakt met het huisvesten van statushouders. Vanaf medio 2019 is de achterstand ingehaald. Wonen Wateringen heeft 19 statushouders geplaatst.

2.3 Incasso

Het incasseren van de maandelijkse huurbedragen inclusief servicekosten is een dynamisch proces. Iedere maand weer willen wij ervoor zorgen dat iedere huurder datgene betaalt als volgens huurcontract overeen gekomen. Dit vraagt om goede en accurate opvolging van wijzigingen in welke vorm dan ook. Concreet: vlotte opvolging, wederzijds begrip en vermindering kans op betaalachterstanden.

Steeds meer huurders laten de bedragen welke zij verschuldigd zijn aan Wonen Wateringen middels automatische incasso van hun bankrekening afschrijven (middels machtiging). Zo'n machtiging kan overigens op elk moment worden ingetrokken met een bericht aan de verhuurder. Afschrijvingen die door automatische incasso plaatsvinden kan huurder binnen 56 dagen laten terugboeken (storneren) door zijn/haar bank.

Ons incassobeleid blijft gericht op het zo snel mogelijk contact zoeken met bewoners die betalingsproblemen hebben. Hierdoor blijft de achterstand beperkt en kan in goed overleg tot afspraken worden gekomen om de achterstand in te lopen. Als blijkt dat iemand (te) grote financiële problemen heeft, verwijzen we diegene voor ondersteuning door naar gemeente Westland voor een schuldhulpverleningstraject. Op deze manier voorkomen we met elkaar dat bewoners verder afglijden, overigens zonder de verantwoordelijkheid van hen over te nemen. Bij meervoudige maandhuurachterstanden wordt een extern deurwaardersbureau ingeschakeld; uiteraard na interne afweging en besluitvorming.

Betalingsachterstand	Boekjaar	% van de bruto jaarhuur
Ultimo 2019	€ 98.607	0,63%
Ultimo 2018	€ 79.655	0,51%

Deze relatief gunstige cijfers zijn het gevolg van het vasthouden aan een strak, maar sociaal incassobeleid. Onderverdeeld naar woningen en niet-woningen zien de huurachterstanden er als volgt uit:

Huurachterstanden	Woningen		Niet-woningen	
2019: Zittende huurders Vertrokken huurders	 € 34.485 € 31.313	 0,22 % 0,20 %	 € 17.065 € 15.744	 0,11% 0,10%
2018: Zittende huurders Vertrokken huurders	 € 42.842 € 10.545	 0,27% 0,07%	 € 4.376 € 21.893	 0,03% 0,14%

Helaas lukt het niet altijd om met een bewoner in gesprek te komen. Ook komt het voor dat een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. In zulke situaties wordt een incasso en waar nodig aansluitend een gerechtelijke procedure gevoerd. Samen met de deurwaarder sturen we op zoveel mogelijk minnelijk afhandelen. Eind 2019 waren er 55 dossiers 'uit handen gegeven' (2018:56). In 2019 hebben er 3 ontruimingen plaatsgevonden (2018: 0). Ontruimen is wat ons betreft een laatste stap, die wij niet graag zetten, maar soms onvermijdelijk is.

2.3.1 Huurderving

Huurderving	2019		2018	
Woningen	€ 42.800	0, 29%	€ 43.800	0, 31%
Bedrijfsruimten (BOG) & Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	€ 40	0, 01%	€ 1.200	0, 01%
Totaal	€ 42.840	0, 28%	€ 45.000	0,32%

% = percentage van de jaarhuur

De mutatieleegstand is in 2019 gedaald van gemiddeld 10,5 dagen naar 6,6 dagen.
Een huurwoning bij Wonen Wateringen moet gemiddeld 8,1 keer (2018: 8,9 keer) worden aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd.

2.4 Overlast

In 2019 zijn iets meer overlastklachten ingediend dan in 2018. Met name overlast van verward gedrag door buren en vervuiling van portiek en galerijen door buren zijn toegenomen. Bij overlast door verward gedrag werken wij intensief samen met zorgpartijen en politie. De belangrijkste meldingen waren:

Kenmerken overlast	2019	2018
Buren	8	6
Groen en omgeving	18	17
Vervuiling portiek/galerij	16	21
Geluidsoverlast	26	11
Verwarde personen	20	7

2.5 Leefbaarheid

In 2019 hebben de volgende leefbaarheidsacties plaatsgevonden:

- Vervanging lichtarmaturen Kruidenlaan.
- Oplossing vervuiling afvalruimte 't Hoogje.
- Fietsen opschoonactie.
- Aanpak aantal overlastgevende bomen.

2.5.1 Buurtschouwen

In diverse buurten zijn buurtschouwen gehouden (Centrum, Essenlanden en Kwintsheul). Met een groep medewerkers van alle teams en iemand van de huurdersorganisatie werd een rondgang door de verschillende buurten gedaan. De meest opvallende zaken in de buurt werden tijdens de schouw besproken. Het gaat over het aanzicht/uitstraling van tuinen, het onderhoud en de schoonmaak van woningen/complexen, de openbare ruimten en het groenonderhoud. Op sommige zaken konden wij snel actie ondernemen (niet gemelde reparaties in algemene ruimtes), andere zaken zijn van wat langere adem (standplaats van scootmobielen, ruimtegebrek in algemene fietsenstalling). Een deel van de zaken hebben wij bij bewoners aangekaart (tuinonderhoud, spullen in algemene ruimten). Een deel van de issues loopt door in het volgende jaar.

2.6 Bewonersparticipatie

2.6.1 Huurdersorganisatie

Voor Wonen Wateringen is goede en duidelijke communicatie met huurders en het betrekken van huurders bij beleidskeuzes van belang. We zijn dan ook blij met de in 2018 gerealiseerde samenwerking en oprichting van een huurdersorganisatie als primaire gesprekspartner in 2020.
Eind 2019 is namelijk besloten dat de officiële oprichting van Huurders Wonen Wateringen begin 2020 een feit wordt. De bestuursleden zijn op verschillende fronten in 2019 actief geweest. Met de gemeente Westland inzake de prestatieafspraken, met de andere huurdersorganisaties in de regio over het landelijk beleid en ze hebben Wonen Wateringen geadviseerd over alle onderwerpen die huurders collectief aangaan. We hebben in 2019 vijf keer overleg gehad met Huurders Wonen Wateringen i.o.

2.6.2 Bewonerscommissies

Overleg op complexniveau vinden we belangrijk. Een van de manieren om over leefbaarheidszaken te overleggen is met bewonerscommissies. Er zijn 3 bewonerscommissies actief geweest in 2019. Zij hebben initiatieven ontplooit op het gebied van de woonomgeving zoals het planten van plantjes, schoonmaken van de gemeenschappelijke voortuin en het zorgen dat de complexen er netjes uitzien door het verspreiden van leefregels.

2.6.3 Planteam groot onderhoud en verduurzaming complex 413 (Oostblok, Westblok e.o.)

Het planteam - een delegatie van bewoners – is in 2019 betrokken geweest bij de planvorming. De samenwerking met deze bewoners levert een positieve bijdrage aan het draagvlak voor de renovatieplannen.

2.7 Verkoop

In 2019 zijn 3 huurwoningen verkocht, waarvan 1 aan een zittende huurder (2018: 2 woningen, waarvan 1 aan zittende huurder).

2.8 Kwaliteit van dienstverlening

We monitoren standaard via het KWH de actuele tevredenheid van klanten en bespreken die in ons personeelsoverleg. De cijfers zijn in 2019 over de hele linie gestegen.

KWH cijfers	2019	2018
Woning zoeken	8,2	7,7
Nieuwe woning	8,1	7,8
Huur opzeggen	8,4	7,7
Reparaties	8,1	7,8
Algemene dienstverlening	7,6	7,5

Ontevreden klanten zijn er ook. We hebben totaal 44 klachten ontvangen (2018: 49 klachten). De klachten zijn gebruikt om de dienstverlening te verbeteren.

2.8.1 Geschillen- en klachtencommissie

Wonen Wateringen is aangesloten bij de Geschillencommissie Zuid-Holland. Huurders kunnen daar formeel een klacht indienen als zij er met de corporatie niet uitkomen. Voor geschillen over de woonruimteverdeling zijn we aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden.
In 2019 zijn er bij de Geschillencommissie Zuid-Holland geen klachten ingediend over Wonen Wateringen. Er is één klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden en gegrond verklaard. De procedure is hierop aangepast.

3 Kwaliteit en Duurzaamheid

3.1 Onderhoud

3.1.1 Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud valt binnen het contract dat voor een vast bedrag is afgesloten met een aannemer. Buiten het contract zijn kosten gemaakt deels door het vervangen van radiatoren die niet in het contract zijn opgenomen. Ook zijn er grote tegenvallers geweest aan rioleringswerkzaamheden.

3.1.2 Mutatieonderhoud

Tot en met december hebben 103 mutaties (met kosten) plaatsgevonden. De kosten van de gemuteerde woningen zijn binnen de norm gebleven, dit komt mede omdat kosten welke eigenlijk t.l.v. planmatig onderhoud vallen ook als zodanig geboekt zijn. Denk hierbij aan het renoveren van badkamers, keukens, toiletten en het vervangen van cv-ketels op klacht.

3.1.3 Vraaggestuurd onderhoud

Dit onderhoud heeft betrekking op werkzaamheden die eigenlijk planmatig van aard zijn, maar op basis van opdrachten vanuit dagelijks onderhoud uitgevoerd worden. In deze posten zijn badkamers, keukens en toiletten gerenoveerd van complexen 414-418. Dit is de afronding van het groot onderhoudsproject. De kosten voor het renoveren van de badkamer, keuken en toilet worden inzichtelijk gemaakt onder planmatig per woning, omdat dit eigenlijk planmatig onderhoud is. De renovatie wordt uitgevoerd als de kwaliteit van de betreffende ruimte te wensen overlaat en/of de leeftijdsgrens overschreden is. De gemiddelde levensduur van de aan te pakken ruimten ligt op 36 jaar.

3.1.4 Contract onderhoud

De aangegane contracten worden periodiek afgerekend. De kosten worden gelijkmatig verdeeld.

3.1.5 Planmatig onderhoud - regulier

De werkzaamheden rond de schilderwerkprojecten zijn aanbesteed/gegund. Het geplande schilderwerk van het complex aan de Kruidenlaan is uitgesteld. Het aanbestedingsresultaat van het schilderwerk laat een positief resultaat zien. De ruimte die ontstaan is door het uitstellen van de Kruidenlaan, stond het vervangen van enkel door dubbelglas toe in de complexen waar geschilderd wordt. Parallel aan het schilderwerk zijn er bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd. Naar aanleiding van het programma KASSA zijn de aanwezige AGPO ketels vervangen. De werkzaamheden aan de mechanische ventilatie in diverse complexen zijn uitgevoerd. Het groenonderhoud is gegund en uitgevoerd.

3.1.6 Planmatig onderhoud – groot onderhoud

Op het gebied van grootonderhoud is in 2019 begonnen met de voorbereiding van het groot onderhoud van complex 413, zijnde honderdnegentwintig eengezinswoningen. Gelijktijdig met het groot onderhoud worden een aantal duurzaamheidsmaatregelen genomen. We verbeteren de energieprestaties van onze huurwoningen en investeren in energiebesparende maatregelen. Zo houden we de woonlasten voor onze huurders nu en in de toekomst betaalbaar en geven we vorm aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van duurzaamheid. Vooraf en tijdens de duurzaamheidswerkzaamheden betrekken we de bewoners intensief. Tijdens de informatiebijeenkomsten presenteerden wij samen met onze aannemer de plannen aan de bewoners en was er gelegenheid om vragen te stellen. Er is informatie verstrekt over de

werkzaamheden, wat de bewoner daarvan merkt en wat de voordelen van de duurzaamheidsmaatregelen zijn. Tijdens de persoonlijke gesprekken bij complex 413 zijn de bewoners eind 2019 - vervolg vindt plaats begin 2020 - geïnformeerd en wordt stilgestaan bij de planning.

3.2 Duurzaamheid

De weg naar 2050. De duurzaamheidsvisie van Wonen Wateringen is uit de startblokken. De doelen zijn helder waarbij nu de vraag is op welke wijze wij deze willen en kunnen realiseren vanuit de gedachte wat is goed en betaalbaar. ‘Samen ontwerpen we de wereld van morgen’ is een stelling vanuit de Naturel Step. Het is niet alleen maar de woningverbetering die leidt tot een beter en duurzaam milieu. Ook het gedrag van onszelf en onze huurders hebben hierin een belangrijke rol. Om deze reden is het opzetten van duurzaamheid een samenspel waarin afwegingen en keuzes op elkaar worden afgestemd. Dit samenspel moet er toe leiden dat in 2050 de gestelde CO2 reductie behaald moet zijn.

Het is aan ons als eigenaar van de woningen en als maatschappelijke instantie om het bewustzijn te creëren dat wij niet eeuwig de natuur kunnen uitbuiten. Dit houdt in dat wij ons levenspatroon op een zo kort mogelijke termijn moeten aanpassen. Hierin zullen we dan ook stappen gaan maken middels een actieve “energiezuinig” campagne. We kunnen natuurlijk mooie energetische maatregelen nemen, zodat de woningen energiezuiniger worden, eigen opwekking van energie toeneemt en de woonlasten afnemen. Echter zonder medewerking van onze huurders is dit een moeilijke opgave om realisatie van de doelstellingen te bereiken.

We zijn dan ook gestart met de 129 woningen in Plan Zuid (complex 413) om de bewoners te betrekken bij bovenstaande opgave. De huidige verbeteringen resulteren erin dat er veelal meer dan drie energielabelsprongen kunnen worden gemaakt, waardoor alle woningen het energielabel A krijgen. De werkzaamheden worden in het najaar 2020 afgerond. Tevens hebben we de eerste zeven nieuwbouw woningen aan de WillemIIIstraat zonder gasaansluiting eind 2019 opgeleverd. Rond de zomermaanden van 2020 verwachten wij onze eerste 44 woningen die op het warmtenet zijn aangesloten op te leveren: project Rijnvaart in ‘s-Gravenzande.

Dit zijn een aantal voorzichtige stapjes waarin wij als organisatie leren om verdere invulling te geven aan het duurzaamheidsbeleid en dat we leren van onze fouten. Wij realiseren ons maar al te goed dat duurzaamheidbeleid en de daarbij behorende uitvoering er een van een lange adem is. Een beleid wat zeker niet in beton gegoten is en vraagt om een continue aanpassing van vraag en aanbod. In samenspraak met onze collega corporaties die aangesloten zijn bij de SVH wisselen wij dan ook elkaars ervaringen uit en doen ons voordeel hiermee op.

Komend jaar gaan wij ons richten op het financieel bereikbaar maken van zonnepanelen voor onze huurders, verdere uitdieping in de mogelijkheden van het warmtenet en zullen onze woningvoorraad herijken. Van de bekende en onbekende vraagstukken die op ons pad komen, zijn er zeker bij die wij kunnen realiseren maar ook andere weer niet. Belangrijk hierbij is de gedachte vast te houden wat goed en betaalbaar is en blijft.

4 Ontwikkeling

4.1 Potentiële projecten

Verschillende projecten en onderzoeken naar haalbaarheid zijn gaande. Door gemeente Westland zijn wij benaderd om naast de Aloysiusschool ook op een aantal andere maatschappelijke dossiers in Westland onze bijdrage te leveren.
Tevens hebben wij in 2019 de eerste gesprekken gevoerd om na project Rijnvaart te 's-Gravenzande ook in de vervolgfasen van Waelpark een rol te vervullen. We verwachten hier in 2020 meer duidelijkheid over.

De situatie rondom het project Tuinen van der Lely/ transformatiegebied Wateringen is in 2019 helaas nog niet wezenlijk anders dan eind 2018. De voortgang in besluitvorming is wat ons betreft te traag. Voorshands gaan wij ervan uit dat wij in dit gebied circa 100 sociale huurwoningen gaan toevoegen. Dit is opgenomen in onze meerjarenplannen.

Voor een aantal clusters van bestaande complexen hebben wij in 2019 een start gemaakt met de toekomstvisie om deze ook in de toekomst te laten voldoen aan de vraag, technische eisen en comfort wensen. De verwachting is dat wij voor de betreffende complexen medio 2020 een visie gereed hebben hoe wij dit stuk sociale voorraad in Westland toekomstbestendig kunnen laten zijn. Deze visie richt zich op zowel onderhoud, verduurzaming als sloop-nieuwbouw.

4.2 Voorbereiding

De gemeente Westland en Wonen Wateringen zetten op 20 maart 2018 de eerste stap in de herontwikkeling van de Aloysiusschool te Monster naar woningen voor mensen die een specifieke zorg- en/of ondersteuningsvraag hebben. Gebleken is dat de intentieovereenkomst qua tijdsspanne te ambitieus was. Het programma is aangescherpt waarmee naar voren kwam dat alternatieve invullingen van de locatie onderzocht moesten worden. We zijn positief gestemd en verwachten dat de we medio 2020 een overeenkomst voor aankoop kunnen ondertekenen. Het beoogd programma op de locatie zal dan bestaan uit een mix van woningen voor specifieke doelgroepen en reguliere woningen in de sociale verhuur, waarmee we dan een evenwichtige mix van sociale woningbouw kunnen toevoegen aan het Westland.

4.3 Lopend

Eind 2019 zijn er een tweetal projecten waaraan wordt gebouwd of waarvoor de voorbereidingen tot uitvoering door de aannemer volop gaande zijn. Het betreft de 44 appartementen Rijnvaart en 31 appartementen "De Zonneberg" voor Stichting Philadelphia.

Voor Rijnvaart is medio 2019 de omgevingsvergunning verleend en is de bouw conform planning gestart. De bouw verloopt voorspoedig. Het verhuurproces wordt begin 2020 opgestart. We verwachten in het tweede kwartaal dan ook onze eerste huurcontracten buiten Wateringen en Kwintsheul te ondertekenen.

Project De Zonneberg verloopt helaas iets minder voorspoedig. Na ondertekening van de turnkey aannemingsovereenkomst begin 2019 is in april de aanvraag omgevingsvergunning ingediend met als doel om eind 2019 de bouw te starten. Helaas is deze planning niet haalbaar gebleken. In de tussentijd is het bestaande gebouw reeds gesloopt. Gedeeltelijk voortkomend vanuit de Wet Natuurbescherming hebben wij een deel moeten handhaven. Gevolg is dat het nieuwe gebouw verder naar achteren op de kavel wordt

geplaatst om zo snel als mogelijk de realisatie aan te vangen. Het proces van de vergunningsprocedure vraagt helaas meer tijd dan vooraf bedacht. Wij verwachten dat de vergunning in het tweede kwartaal van 2020 verleend zal worden, waarna wij zo snel als mogelijk de realisatie aanvangen zodat de, voor deze doelgroep, zo benodigde woningen gerealiseerd kunnen worden.

4.4 Afronden

Voor het sluitstuk van de Oranjewijk, de Willem III straat, is begin 2019 een turnkey aannemingsovereenkomst gesloten met H&B Bouw uit Sassenheim. Deze zeven Nul op de Meter (NOM) woningen zijn in korte tijd gerealiseerd en in december opgeleverd. De eerste resultaten van deze Nul op de Meter woningen zijn reeds zichtbaar. De woningen zijn gasloos, voorzien van minimaal 15 zonnepanelen per woning en een warmtepomp.

5 Financiële huishouding

5.1 Treasury

Het financiële huishuidboekje op orde hebben. Van ons als woningcorporatie met een bovenmatig maatschappelijk belang mag verwacht worden dat wij voortdurend de vinger aan de pols houden als het gaat om een gezonde financiële basis. Een basis die nodig is om niet alleen geld genoeg te hebben om de eigen kosten te betalen, maar juist ook continu te werken aan het verbeteren en minimaal in goede technische staat houden van onze woningportefeuille en overige verhuurde bedrijfsobjecten. Iedere huurder heeft hier recht op waarbij wij ervan uitgaan dat de huurder ook zuinig is op hetgeen hem/haar door middel van de huurwoning ter beschikking is gesteld, namelijk een degelijk huurobject.

De belangrijkste onderdelen van het Treasury beleid binnen Wonen Wateringen zijn: de bestaande liquide middelen (bankrekeningsaldi) doelmatig inzetten, zorgen dat we een actueel zicht hebben op uit te voeren (planmatig) onderhoud en investeringen, én te weten welke aflopende leningen aan de bank moeten worden terugbetaald en welke nieuwe (vervangende) leningen dienen te worden aangetrokken.

5.2 Interne Control en Audit

Het is prettig om te weten dat externe accountants een aantal keren per jaar kijken of alle verrichte werkzaamheden binnen Wonen Wateringen ook op financieel gebied zo zijn uitgevoerd en verantwoord als door de overheid en andere toezichthouders staat voorgeschreven. De belangrijkste bevindingen van hun onderzoeken zijn te lezen in hun accountsverklaring als opgenomen in het jaarverslag van betreffend jaar. Echter, als Wonen Wateringen hebben ook wij de plicht om zelf na te denken over hoe we ‘in control’ zijn en blijven. De uitkomst hiervan zal bestaan uit een concreet en breed gedragen plan. Zo houden we elkaar scherp om onze taken dusdanig uit te voeren dat we ons hierover ook kunnen verantwoorden in allerlei verschillende overleggen binnen en buiten de woningcorporatie.

5.3 Fiscaliteiten (VPB, ATAD)

Belastingmaatregelen en -regelgeving gaan aan geen deur voorbij. Iedere particulier, onderneming en overheidsinstantie maakt – soms ongemerkt – hiervan gebruik en dient zich hier aan te houden. Dit is alles is in wetgeving vastgelegd zodat iedereen kan weten hoe het in elkaar zit.
Het feit dat aan het einde van het jaar de plussen (winst) groter zijn geweest dan de minnen (verlies) is op zich goed nieuws, immers zo komt het voortbestaan niet in gevaar. Het maken van winst leidt er wel toe dat de overheid ons een belastingaanslag oplegt en wel de VPB-aanslag (VennootschaPsBelasting). De heffing bedraagt maximaal 25% over de behaalde winst.
Sinds 2008 zijn woningcorporaties belastingplichtig. Wonen Wateringen heeft met de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst getekend waarin afspraken staan met betrekking tot de openingsbalans, projectontwikkelingen en tussenvormen. De waarde van het vastgoed is in de openingsbalans van 2008 bepaald aan de hand van de woz waarde. In de jaren daarna is de woz waarde afgenomen. In 2015 is het bezit om die reden afgewaardeerd, hiermee is fiscaal een verlies gecreëerd. Met dit verlies kunnen toekomstige winsten verrekend worden. Zodra de woz waarde stijgt dient de afwaardering terug genomen te worden tot de hoogte van de oorspronkelijke waarde in de openingsbalans 2008. Deze terugname is fiscaal een opbrengst en verhoogt hiermee het fiscale resultaat. Voor de woz ontwikkeling is aangesloten bij de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven stijging van de leegwaarde. Mede ten gevolge van een flinke

toename van de WOZ-waarden komt Wonen Wateringen over 2019 in de betalende positie met betrekking tot de vennootschapsbelasting.

De overheid heeft in 2018 een extra fiscale heffing opgelegd welke er toe moet leiden dat woningcorporaties niet meer geld in kas houden als noodzakelijk. Het gaat hier om een zogenoemde ATAD-richtlijn.

Deze maatregel is primair bedoeld om belastingontwijking door multinationals te voorkomen, maar het gaat woningcorporaties jaarlijks zo'n 300 miljoen euro kosten. Iedere euro die woningcorporaties extra aan de schatkist afdragen, kunnen ze niet gebruiken voor betaalbare huurwoningen. Dus kunnen ze minder huurders en woningzoekenden helpen.
Deze maatregel heeft ook impact bij Wonen Wateringen. De huidige rentelast is hoger dan de gestelde norm (30% van het fiscale resultaat exclusief afschrijvingen en rentelasten). Dat betekent dat over 2019 een totaal bedrag van € 179.000 fiscaal niet aftrekbaar is en hierdoor € 45.000 extra VPB (over 2019) verschuldigd is.

5.4 Financiële continuïteit

Een belangrijke voorwaarde voor financiële continuïteit is het realiseren van voldoende positieve kasstromen. Om dit te realiseren streeft Wonen Wateringen er naar de uitgaven (waaronder met name onderhoud) te minimaliseren en de huurinkomsten voortdurend te monitoren. Uiteraard wel met de voorwaarde dat de organisatie en de staat van de woningen op een verantwoord niveau blijft. De kasstroom uit operationele activiteiten in 2019 bedraagt € 5,4 mln. positief (2018: € 4,1 mln. positief).

5.5 Jaarresultaat

In 2019 behaalde Wonen Wateringen een positief jaarresultaat van € 39,42 mln. vóór belasting, Dit resultaat is hoger dan het resultaat 2018 a.d. € 36,44 mln. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door verschillen in de overige en niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (2019 € 34,2 mln, in 2018 € 31,5 mln).
Het jaarresultaat na belastingen bedraagt € 39,0 mln. positief. Het resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen, waardoor dit toeneemt van € 211,2 mln. in 2018 tot € 250,2 mln. per jaareinde 2019.

Het resultaat is als volgt samengesteld:

(bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Verschil 2019 t.o.v. 2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.647	8.954	-308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	133	140	-6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.249	31.519	2.730
Netto resultaat overige activiteiten	309	140	169
Saldo financiële baten en overige lasten	-3.918	-4.313	395
Totaal	**39.420**	**36.439**	**2.981**

5.6 Ontwikkeling van de leningportefeuille

De schuld per VHE bedraagt eind 2019 € 42.071 en de restschuld van de leningenportefeuille € 85,41 miljoen. De gemiddelde rente op de vastrentende portefeuille bedraagt eind 2019 2,94% (2018: 3,15%).

Voor 2019 heeft het WSW het borgingsplafond vastgesteld op € 84,0 miljoen. Dit borgingsplafond is door het WSW berekend op basis van de dPi die in 2019 is ingediend. Dit borgingsplafond is lager dan het huidige leningsaldo en dus ontoereikend om de ambities uit de begroting waar te maken. Om die reden is aan het WSW verzocht versneld de dPi uit december 2019 te beoordelen en op basis van die dPi het borgingsplafond bij te stellen.

Er zijn geen collegiale leningen verstrekt.

5.7 Financiële parameters

Wonen Wateringen heeft een gezonde financiële positie, waardoor het mogelijk is om de ambities die zijn opgenomen in het ondernemingsplan waar te maken. Om de financiële positie te beoordelen kijkt Wonen Wateringen zowel naar haar vermogenspositie als naar het verloop van de kasstromen in relatie tot de financieringsverplichtingen. De ontwikkeling van de financiële positie wordt gemonitord via de meerjaren-begroting. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat tenminste kan worden voldaan aan belangrijke maatstaven van externe toezichthouders.

Onderstaand overzicht toont de ratio's waarop de extern toezichthouders hun oordeel baseren. Als basis hiervoor gelden de beleidswaarde (conform de definitie van oktober 2019) en de parameters die in de oktober–opgave naar het WSW zijn gehanteerd.

ICR	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DAEB	2,39	2,51	2,52	2,13	2,08	2,54
niet-DAEB	2,07	2,55	2,78	3,31	3,29	3,48
TI	2,31	2,52	2,57	2,33	2,29	2,68
norm DAEB	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
norm niet-DAEB	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Solvabiliteit (Beleidswaarde)						
DAEB	55,30	53,60	53,60	53,00	53,30	52,50
niet-DAEB	51,60	54,60	58,40	60,60	63,40	65,60
TI	54,60	52,90	52,90	52,40	52,70	51,90
norm	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to value						
DAEB	65,00	70,10	70,20	69,00	67,90	69,20
niet-DAEB	55,60	51,00	44,70	43,90	41,70	39,40
TI	62,80	65,90	64,50	63,50	62,20	62,60
norm	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00

5.8 Waardering vastgoed

Per 31 december 2019 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 337,3 mln. (2018: € 299,3 mln.). De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde en verkrijgingsprijs) bedraagt € 185,6 mln. (2018 € 150,2 mln.)

De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of

huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-beleidswaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 179,2 mln. Dit impliceert dat circa 53,1% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door toenemende krapte op de woningmarkt. Door afname van het aanbod stijgt de gemiddelde verkoopprijs van de woning sterker dan eerdere jaren, datzelfde geldt voor de gemiddelde WOZ-waarde en groei van de leegwaarde. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.
Voor de woningportefeuille van Wonen Wateringen heeft met name deze ontwikkeling tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 38 miljoen gegroeid naar een waarde van € 337,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,6 %.

Het verloop van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	2019	2018
Marktwaarde 1 januari (x € 1.000)	299.323	261.160
Mutatie marktwaarde ten gevolge van:		
Voorraadmutaties	2.575	1.310
Mutatie objectgegevens	17.428	4.966
Methodische wijzigingen handboek en software	15.316	-2.706
Parameteraanpassingen t.g.v. wijzigingen handboek	-12.479	5.630
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	15.111	28.963
Marktwaarde 31 december	337.274	299.323

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

5.10 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Wonen Wateringen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

2019 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.
Overeenkomstig de regelgeving dient de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

De beleidswaarde is voor het eerst opgenomen in 2018. Hierdoor kan er nu een ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht. In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 182,3 naar € 177,4 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:

Toelichting verschil Beleidswaarde 2019-2018	
	x (€ 1.000)
Beleidswaarde per 1 januari 2019	182.310
Bij: voorraadmutaties woningen	489
Bij: wijzigingen in rekenmethodiek	22.578
Af: mutaties in objectgegevens	4.228
Bij: wijzigingen in waarderingsparameters marktwaarde	665
Af: wijzigingen in waarderingsparameters beleidswaarde	-32.112
Af: mutatie beleidswaarde full-taxaties (= marktwaarde)	-723
Beleidswaarde per 31 december 2019	177.435

Toelichting op deze verschillen:

- Wijzigingen in de rekenmethodiek beleidswaarde: door het niet meer opnemen van de overdrachts- en verouderingskosten, € 8,3 respectievelijk €14,2 miljoen .

- Wijzigingen in waarderingsparameters:
    - In 2018 werd nog gerekend met reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. Dit jaar wordt het eigen beleid ingerekend (verschil -/- 18 miljoen)
    - De onderhoudsnorm is gestegen in 2019: en leidt tot een daling van € 19 miljoen.
    - Actualisatie streefhuren en beheerkosten: de actuele streefhuren per 31 december 2019 leiden tot een stijging van € 7,2 miljoen, aanpassing beheerskosten tot een daling van € 1,5 miljoen.

Om de beleidswaarde te kunnen berekenen wordt op vier onderdelen de uitgangspunten van de marktwaardeberekening aangepast:

- Uitgangspunt voor het gehele bezit is doorexploitatie (beschikbaarheid);
- Bij mutatie wijzigt de huur naar streefhuur in plaats van markthuur (betaalbaarheid);
- Per VHE wordt het werkelijk bedrag aan onderhoud berekend (kwaliteit);
- Per VHE wordt het werkelijk bedrag aan beheerkosten doorgerekend (klantgericht).

Per onderdeel ontstaan de volgende afslagen:

	2019	2018
Marktwaarde verhuurde staat (x € 1.000)	**337.274**	**299.323**
Beschikbaarheid	1.715	-18.760
Betaalbaarheid (huren)	-139.244	-90.199
Kwaliteit (onderhoud)	-23.240	-12.028
Beheer (beheerkosten)	932	3.980
Beleidswaarde	177.436	182.316

Sensitiviteitsanalyse:

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

	Ultimo 2019
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur.	75%
Onderhoudsnorm	1.846,04
Beheerlasten	764,18

De effecten van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde zijn de volgende:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1,0 miljoen)
Disconteringvoet	0,50% of hoger	-17,18
WWS punten	+ 10%	3,01
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger	-11,82
Totaal effect		**-25,99**

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

6 Besturing en organisatie

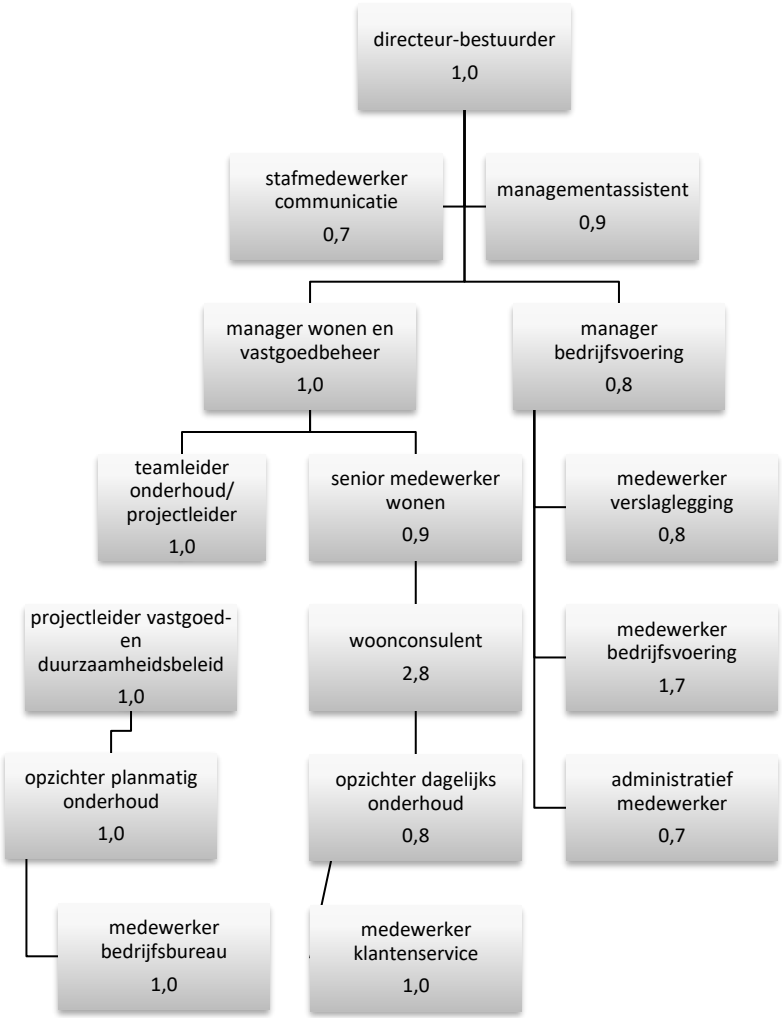
6.1 Bestuur

Het bestuur van stichting Wonen Wateringen berust bij de directeur-bestuurder. Tot 1 mei 2019 is deze functie op interim basis vervuld door mevrouw M. Duiverman. Per 1 mei 2019 is de heer F. van der Pal aangesteld als directeur-bestuurder. Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder met de afdelingsmanagers Wonen en Vastgoedbeheer en Bedrijfsvoering. De directeur-bestuurder neemt de bestuursbesluiten. Voor een aantal bestuursbesluiten is voorafgaande toestemming nodig van de Raad van Commissarissen.

6.2 Organisatie

Wonen en Vastgoedbeheer kent twee teams: Wonen en Onderhoud. De manager Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor de gehele financiële huishouding, ICT en vervult de rol van controller.

Het organogram ziet er eind 2019 als volgt uit:



Per 31 december 2019 omvat de formatie 14,6 fte, verdeeld over 15 personen. Er is sprake van 3 vacatures per ultimo 2019. Deels zijn deze opgevuld met medewerkers op inleenbasis; ultimo 2019 betreft dit drie medewerkers. Structureel wordt bovenop de formatie gebruik gemaakt van een flexibele schil met inleen van personeelsadvisering (vier uur per week) en projectontwikkeling (circa 24 uur per week).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage kwam in 2019 uit op 11,02% met een meldingsfrequentie van 1,50 ziekmeldingen per medewerker. We hebben een groot deel van 2019 vier langdurige zieken gehad, elk met een eigen verhaal en slechts voor een beperkt deel arbeid gerelateerd. We hebben actief opgetreden (in overleg met de Arbo-dienst) richting alle betrokkenen. Daarnaast zijn we actief in gesprek gegaan met medewerkers die een relatief hoge meldingsfrequentie hebben.

6.3 OR

Wonen Wateringen heeft een ondernemingsraad, bestaande uit drie personen. Per 1 september zijn in de ondernemingsraad drie afdelingen (wonen, onderhoud en bedrijfsvoering) vertegenwoordigd.

In 2019 voerde de ondernemingsraad frequent regulier overleg met de directeur-bestuurder. Bij de overleggen was ook de HR adviseur aanwezig en de managementassistent voor de notulen.

In 2019 overlegde de ondernemingsraad éénmaal met de Raad van Commissarissen.

Per 1 september 2019 trad mevrouw S. van Os af, omdat ze uit dienst ging en werd opgevolgd door mevrouw H. van der Knaap. Per 31 december 2019 heeft de ondernemingsraad de volgende samenstelling:

Naam	**Functie**
E. van der Drift	Voorzitter
P. Maagdenberg	Lid
H. van der Knaap	Lid

6.4 ICT

2019 was voor Wonen Wateringen het jaar waarin de overstap gemaakt werd van een traditionele situatie met een eigen server op locatie in Wateringen, naar een Office365 omgeving waarbij gebruik gemaakt wordt van de Microsoft cloudoplossing. Per 1 mei 2019 is deze overstap geëffectueerd.
Hiernaast heeft Wonen Wateringen in 2019 een start gemaakt met de implementatie van Klantvenster van Bright Answers. Door omstandigheden, met name op het personele vlak, is deze implementatie nog niet volledig afgerond, maar ook hierin zien wij voortgang.
Ook is Wonen Wateringen samen met een aantal collega-corporaties betrokken in een traject om te komen tot optimalisatie van het gebruik van het primaire systeem, dan wel de selectie van een nieuw, vervangend primair systeem. In dit traject wordt extern begeleid.

6.5 Jaarlijkse functioneringsgesprekken, beoordeling en beloning

In 2019 zijn door de wisseling in directie en management niet alle start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd.

6.6 Organisatieontwikkeling en opleidingen

Wonen Wateringen stelt haar medewerkers elk jaar de gelegenheid om cursussen en trainingen te volgen. Hiervoor was in 2019 een budget van € 27.000 beschikbaar. In werkelijkheid hebben wij € 34.600 ingezet. De

overschrijding is veroorzaakt door een aantal bewuste keuzes om opgelopen achterstanden in met name ERP-gerelateerde systemen in te lopen.

6.7 Corporaties in beweging

Sinds oktober 2018 heeft Wonen Wateringen zich aangesloten bij Corporaties in beweging. Doel is het vergroten van ontwikkelmogelijkheden door bij elkaar in de keuken te kijken of tijdelijk bij een andere corporatie ingezet te worden of iemand in te lenen.

7 Risicomanagement

Vanwege het specifieke karakter van de corporatie als maatschappelijke onderneming ligt bij de bedrijfsvoering en de governance een sterk accent op risico's, de beheersing daarvan en de rol van bestuurder en toezichthouders daarbij. De corporatie is zich zeer bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en de risico's die zij bij de uitvoering van haar taak loopt. In dit kader maakt risicomanagement integraal onderdeel uit van de bedrijfsvoering.

Administratieve organisatie - interne controle risico's

We beschikken over adequate instrumenten en blijven deze doorgaand aanvullen en actualiseren.
Het gaat hierbij om risico's met betrekking tot onbetrouwbare informatievoorziening, als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controles. Met betrekking tot deze risico's zijn bij Wonen Wateringen de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- voor al het personeel zijn functieomschrijvingen aanwezig;
- ons Financieel reglement is vastgesteld door de Autoriteit woningcoroporaties, inclusief het treasurystatuut. In 2018 heeft een actualisatie en nieuwe vaststelling door de AW plaatsgevonden;
- de procuratieregeling is in 2018 opnieuw vastgesteld, in combinatie met het directiereglement;
- er zijn beschrijvingen aanwezig van bestaande procedures. Deze worden in 2019 integraal herijkt, bekeken en afgestemd op nieuwe ontwikkelingen en automatiseringsoplossingen;
- er is een management informatiesysteem en een vastgestelde planning- en control cyclus;
- er is een integriteitscode/interne gedragscode;
- er is een procedure Klokkenluidersregeling;
- er is een protocol 'Omgaan met agressie in de werksituatie'.

Omvang van de organisatie – risico in de formatie

Het jaar 2019 is Wonen Wateringen gestart met een complete bezetting. Echter als gevolg van opnieuw uitval door ziekte, moest ook dit jaar weer een behoorlijk beroep op externe krachten worden gedaan. Het streven voor het jaar 2020 is te komen tot een stabiele invulling van de formatie met 'eigen' mensen en het verkleinen van de afhankelijkheid, op sleutelposities, van externe inhuur. Vooralsnog lijken wij hierin succesvol te zijn.

Woningmarktrisico's

De woningmarktrisico's betreffen vooral risico's van structurele leegstand als gevolg van een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. Hiervan is in de overspannen sociale huurmarkt in onze regio op dit moment geen sprake. Het risico is momenteel vooral dat we structureel te weinig woningen kunnen aanbieden om mensen die bij ons aankloppen goed te kunnen huisvesten.
Mede daarom zijn we bezig ons strategisch voorraadbeleid te herijken en toekomstige investeringen in beeld te brengen om het bezit voldoende toekomstbestendig te houden dan wel te maken.

Om de woningmarktrisico's te beheersen wordt door Wonen Wateringen gebruik gemaakt van:

- een systeem om via regelmatige bewonersonderzoeken de tevredenheid en verhuurbaarheid te bewaken;
- monitoring van de gegevens inzake vraag en aanbod in de regio en de gemeente Westland, die via het woonruimteverdelingssysteem beschikbaar zijn;
- een regionaal inzicht in de woningbehoefte op basis van eigen onderzoek en/of documenten van de gemeente Westland, waaronder Woningbouwmonitor.

We hebben inmiddels een format voor beheerplannen per complex en een herijkt huurbeleid. Dit helpt om op een gelijke wijze inzicht te verschaffen en te krijgen in de ontwikkelingen per complex.
Momenteel leggen wij de laatste hand aan de portefeuillestrategie en het duurzaamheidsbeleid.

Financiële risico's

Zoals alle corporaties, wordt Wonen Wateringen door de toezichthouders beoordeeld op een aantal financiële ratio's, die daarmee de financiële mogelijkheden voor de komende periode bepalen. Sinds enige jaren staat het verder aanscherpen van de kwaliteit van onze vastgoeddata en onderhoudsbegroting voor de komende jaren centraal en het inzichtelijk hebben van de financiële mogelijkheden om onze plannen uit te voeren. Wonen Wateringen berekent haar voorgenomen plannen voor de komende jaren financieel door in de meerjarenprognoses. Deze financiële vertaling geeft inzicht in de (financiële) haalbaarheid voor de komende jaren. Uiteraard af te lezen uit o.a. de financiële ratio's waarop wij beoordeeld worden, en dat wij bewuste keuzes moeten maken met betrekking tot de activiteiten die wij uit kunnen voeren en de planning van deze activiteiten.

Rente-, kasstroom- en liquiditeitsrisico

De risico's waar Wonen Wateringen rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen, al dan niet heffen voor saneringssteun en opvragen van obligo door het WSW.
Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouwprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt langlopende leningen met lange rentevast periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar Wonen Wateringen is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen.
Een nadeel van deze aanpak kan zijn dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen. Wonen Wateringen heeft geen financiële instrumenten zoals rentederivaten in portefeuille en is ook niet voornemens om deze komende jaren aan te gaan.

Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houdt de corporatie zich aan het interne Treasurystatuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Wonen Wateringen wil komende jaren een zodanige leningenvervalkalender creëren dat in een jaar maximaal 15% van de leningen portefeuille geherfinancierd dient te worden. Zo wordt het risico op het aan moeten gaan van 'grote' leningen ten tijde van hoge renteniveaus verminderd.
Voor eventuele extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, wederom onder de expliciete voorwaarde dat er geen producten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden.

Onderhoudsrisico's

Het gaat hierbij onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en/of de marktontwikkelingen.
Ter beheersing van deze risico's:

- is de technische staat in beeld gebracht en een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld;
- wordt jaarlijks een conditiemeting van tenminste een derde van het woningbezit uitgevoerd;
- wordt jaarlijks de (meerjaren)onderhoudsbegroting geactualiseerd, waarin alle te nemen maatregelen voor het woningbezit zijn/worden verwerkt;
- wordt de woningcartotheek van het woningbezit continu actueel gehouden.

Projectrisico's

Gelet op de toenemende complexiteit bij projectontwikkeling worden de risico's bij nieuwbouwprojecten groter. Wonen Wateringen heeft geen eigen medewerkers om projecten aan te sturen. Onder verantwoordelijkheid van de bestuurder wordt gebruik gemaakt van gedetacheerde capaciteit in de vorm van hoogopgeleide projectontwikkelaars. De manager Bedrijfsvoering is structureel aanwezig bij voortgangsoverleg projecten en geeft instructies voor de opbouw van investeringsvoorstellen en toetst deze. Het afwegingsmodel hiervoor is gebaseerd op het in 2016 opgestelde investeringsstatuut en de kaders waaraan een project financieel dient te voldoen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de financieringssituatie van Wonen Wateringen op dat moment.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat Wonen Wateringen zich bewust is van de hierboven genoemde risico's en dat er in belangrijke mate reeds maatregelen getroffen zijn om mogelijke risico's te vermijden dan wel te beheersen. Dit is een continu proces en leidt dus voortdurend tot aanscherping en bijstelling.

8 Niet-DAEB

Wonen Wateringen verhuurt zowel woningen in het DAEB-segment als in het Niet-DAEB segment. In 2017 is een scheidingsvoorstel vastgesteld, waarin is aangegeven dat Wonen Wateringen voor beide sectoren verhuurbare woningen en bedrijfsruimtes in haar bezit houdt. Tevens is aangegeven dat administratief een splitsing wordt aangebracht in de registratie van de verhuur en het onderhoud van beide segmenten.

Uitgangspunt blijft behoud en verhuur van sociaal vastgoed. Eind 2019 bestond de voorraad huurwoningen voor 89% uit woningen voor de sociale huursector. Wonen Wateringen streeft er naar de resterende 11% (op termijn 10%) voor de middeninkomens beschikbaar te houden.
Naast de verhuur van woningen verhuurt Wonen Wateringen in beperkte mate commercieel (Niet-DAEB) bedrijfsmatig vastgoed. Het niet-DAEB bezit is op balansdatum als volgt samengesteld:

Soort vastgoed	Aantal	Toelichting
Woningen	222	
Garages	60	
Bedrijfsruimtes	9	4 ruimtes te verkopen in 2020
Kinderdagverblijven	4	
Erfpachtgronden	46	Verkoop bij mutatie 3-5 per jaar

9 Toezicht

9.1 Verslag Raad van Commissarissen

2019 was een jaar van verandering en verbetering van onze organisatie. Maar ook een jaar waarin we serieus hebben verkend of er passende partners zijn om te komen tot schaalvergroting. We hebben met de heer F. van der Pal, in plaats van een interim, nu een vaste bestuurder kunnen aanstellen en hebben grote stappen gemaakt naar de aankoop van woningen die Vestia in het Westland wil verkopen (het zgn. Vestia-dossier).

Ook binnen de Raad van Commissarissen (RvC) hebben dit jaar wijzigingen plaatsgevonden. Zo is onze voorzitter, die in maart 2019 is afgetreden, intern vervangen door de heer R. Baron en is de heer J. van Leeuwen benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Tevens is een tweede vervanging in gang gezet opdat per 1 januari 2020 de heer M. el Mokaddem, eveneens op voordracht van de huurdersorganisatie, tot de Raad van Commissarissen kan toetreden.

Na een aantal bestuurswisselingen hopen wij met onze nieuwe bestuurder weer rust binnen het bedrijf te krijgen. Met een groot aantal personele wisselingen en de aandacht voor het Vestia-dossier, zal dat helaas niet altijd het geval zijn. De heer F. van de Pal heeft ons middels schriftelijke en mondelinge rapportages meegenomen in alle veranderingen die binnen de organisatie zijn opgetreden. Het tempo lag hoog, maar dat was ook nodig. Wij als Raad van Commissarissen hebben in positief kritische gesprekken vastgesteld dat er zorgvuldig en doordacht werd gehandeld, hoewel wij soms ook aandacht hebben gevraagd voor de mate waarin de organisatie het verandertempo kon volgen. We hebben als Raad van Commissarissen het idee dat de sfeer in de organisatie goed is en er meer stabiliteit is ontstaan.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de voorliggende jaarrekening en verleent de bestuurder decharge over het door mevrouw M. Duiverman en de heer F. van der Pal in 2019 gevoerde beleid.

Raad van Commissarissen

Wonen Wateringen heeft statutair een vijfhoofdige Raad van Commissarissen (RvC). Deze heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene bedrijfsvoering van de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Ook geeft de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.

Doel van het toezicht

De RvC beoordeelt of Wonen Wateringen voldoet aan haar maatschappelijke taak om voldoende betaalbare huisvesting te bieden aan onze doelgroep. Om deze taak te kunnen realiseren is continuïteit van de onderneming vereist. De RvC houdt daarom ook expliciet toezicht op het financiële beleid en de financiële resultaten. De RvC laat zich regelmatig door het bestuur informeren over de achtergronden en doelstellingen van het te voeren beleid en de behaalde resultaten. De raad houdt toezicht op de strategische beslissingen van Wonen Wateringen alsmede op financiële continuïteit. Hierbij zijn risicomanagement, liquiditeiten en financiële parameters belangrijke punten van aandacht. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen.

De Raad heeft op 30 augustus 2019 een evaluatie uitgevoerd over het eigen functioneren als geheel en tevens van de individuele leden en van de voorzitter. Tevens hebben wij stilgestaan bij onze cultuur, de benodigde en aanwezige competenties en onze relatie tot de bestuurder.

Om ons goed voor te bereiden op het Vestia-dossier hebben wij op 1 november 2019 onder leiding van Finance Ideas Academy een in-company training gevolgd.

Profielschets Raad van Commissarissen

Voor deelname aan de RvC worden bewust leden gezocht die passen in het gezochte profiel en aandachtsgebieden, alsmede een aanvulling zijn op de overige leden als ook de bestuurder. Een commissaris moet daarbij binding voelen met de doelgroep en de volkshuisvesting in het bijzonder.

Binnen de RvC zijn de volgende aandachtsgebieden gesteld:

Omschrijving	**kernwoord**
Openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)	Bestuurlijk
Bedrijfseconomisch, financiële, fiscaal en informatisering	Financieel
Volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk en woningmarktontwikkeling	Volkshuisvesting
Juridisch procedureel bestuurlijk	Juridisch
Techniek, vastgoed en projectontwikkeling	Vastgoed
Organisatieontwikkeling (personeel)	Organisatie

Leden van de RvC worden benoemd op basis van een profielschets. De hierin opgenomen profielkenmerken (geactualiseerd in de context van de herziene woningwet), gelden voor alle leden. De profielschets en –kenmerken zijn te vinden op onze website.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft sinds 2016 een Auditcommissie en commissie Projectontwikkeling. In deze commissies worden vergaderstukken voor de RvC uitgebreid voorbesproken. Voor iedere Raad van Commissarissen vergadering vindt overleg plaats van beide commissies met bestuurder en de betrokken manager of medewerker. In het najaar van 2019 hebben we voor beide commissies een reglement vastgesteld, gebaseerd op de Aedes modellen. We maken sindsdien korte verslagen en rapporteren daarnaast ook mondeling aan de volledige raad. In 2019 zijn daarnaast drie commissies gevormd voor de werving van respectievelijk de nieuwe bestuurder en de twee nieuwe leden van de RvC.

De Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen kende in 2019 de volgende samenstelling:

Naam/geboortejaar/functie	**Beroep en nevenfuncties**	**Eerste benoeming**	**Aftredend ultimo**	**Aandachtsgebied**
Mw J.A. Brocke (1967) voorzitter	Beroep: Registeraccountant bij FACET Nevenfuncties: Geen	19-3-2011	1-3-2019	Financieel, organisatie
M.J.M. van der Stap (1969)	Beroep: Business Controller bij Stichting Zadkine Nevenfuncties: Geen	1-1-2012	1-1-2020	Financieel, organisatie
M.A.I. Born (1971)	Beroep:	1-1-2016	1-1-2024	Bestuurlijk, juridisch

Naam/geboortejaar/functie	Beroep en nevenfuncties	Eerste benoeming	Aftredend ultimo	Aandachtsgebied
Vice-voorzitter vanaf 1-5-2018	Gemeentesecretaris gemeente Midden-Delfland Nevenfuncties: Geen		Na positieve zienswijze AW voor herbenoeming (27/8/19)	
R.C.R. Baron (1958) Voorzitter vanaf 1-3-201*	Beroep: Programmadirecteur bij Gemeente Den Haag Nevenfuncties: geen	3-2-2016	3-2-2024 Na positieve zienswijze AW voor herbenoeming (11/9/19)	Bestuurlijk, Volkshuisvesting
D.J.F. Lausberg (1971)	Beroep: Directeur vastgoed ontwikkeling en beheer bij Woonstad Rotterdam Nevenfuncties: Lid Raad van Advies van Leercirkel Resultaatgericht Samenwerken, Lid Raad van Toezicht van Sonor (tot juni 2018)	1-5-2018	1-5-2020	Volkshuisvesting, vastgoed
J. van Leeuwen	Beroep: Financieel directeur bij Provast Nevenfuncties: Geen	16-5-2019	per 16-5-2023 herkiesbaar	Financieel, organisatie, vastgoed

In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van 4 jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is hiermee, conform de Woningwet, 8 jaar. Wonen Wateringen heeft in 2019 een Huurdersorganisatie gekregen, die onmiddellijk is ingeschakeld voor de werving van een nieuwe commissaris, die op voordracht van de huurdersorganisatie wordt benoemd.

Aanstelling bestuurder

Per 1 mei 2019 is de heer F. van der Pal benoemd als directeur-bestuurder. Hij volgt hiermee mevrouw M.J. Duiverman op, die als interim-directeur gedurende 1,5 jaar werkzaam is geweest.

Honorering Raad van Commissarissen en bestuur

Zowel de financiële vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen als de beloning van de directeur-bestuurder voldoen aan de wettelijke kaders.

De honorering van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de geadviseerde bedragen van de vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze liggen onder het wettelijk maximum. Gekozen is voor bezoldigingsklasse C (corporaties met tussen de 1.500 en de 2.500 woningen) en niet de grootteklasse D, die gezien de omvang van de gemeente Westland formeel van toepassing is voor Wonen Wateringen.

De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de bepalingen in de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De honorering van mevrouw Duiverman valt onder de voorschriften voor honorering van bestuurders volgens de regeling voor bestuurders die niet in dienstbetrekking zijn.

Integriteit en governance

In 2018 heeft Wonen Wateringen al haar governance documenten geactualiseerd op basis van de zogenaamde ‘’veegwet’’. Statuten en reglementen zijn alle gebaseerd op de modellen van Aedes.
We hebben voor het volledige personeel een workshop integriteit georganiseerd en hebben de uitkomsten daarvan gebruikt om onze integriteitscode te actualiseren. De actuele governancestructuur en de Integriteitcode zijn gepubliceerd op onze website.
Alle leden van de RvC opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen in relatie tot de directeur-bestuurder en/of de leden van RvC zoals bedoeld in de governancestructuur. Ook hebben de leden geen (neven)functies bekleed die strijdig zijn aan het belang van Wonen Wateringen of onverenigbaar met het lidmaatschap van de RvC.

Externe accountant

De aan de externe accountant verstrekte controleopdracht wordt door de RvC periodiek geëvalueerd en besproken. Voor boekjaar 2019 is besloten de controleopdracht voor de jaarrekening wederom te verstrekken aan Baker Tilly. Voorafgaand aan de controle bepaalt de RvC de aanvullende speciale aandachtspunten voor de accountant.

Activiteiten

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). Naast de normale ledenvergaderingen is een aantal studiebijeenkomsten door leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond. Over het jaar 2019 zijn de volgende PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten 2018	Aantal PE-punten 2019
J.A. Brocke	3	
M.J.M. van der Stap	2	7
J. van Leeuwen	36	13
M.A.I. Born	0	11
R.C.R. Baron	6	7
D. Lausberg	9	7

In 2019 heeft de RvC vijf reguliere vergaderingen gehad, bij deze vergaderingen was ook de bestuurder aanwezig. Op de agenda stonden onder andere de volgende onderwerpen:

- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening
- Managementletter met de accountant
- Actualisatie en aanvulling treasury- en investeringsstatuut en alle overige documenten met betrekking tot de governance van de organisatie
- Organisatieontwikkeling Wonen Wateringen
- Verkoopbeslissingen
- Werving en selectie bestuurder en twee leden van de RvC
- Prestatieafspraken
- Managementrapportage inclusief rapportage Risicomanagement
- Financiële meerjarenraming, begroting en jaarplan 2019
- Investeringsbesluiten
- Zelfevaluatie en evaluatie functioneren bestuurder
- Voortgangsrapportages bestuurder
- Huurbeleid, onderhoudsbeleid, duurzaamheidsbeleid, doorstroombeleid senioren
- Personeelsplanning

Buiten de reguliere vergadering om is op 30 augustus 2019 een dag besteed aan evaluatie. Hier is gesproken over de uitkomsten van de oriëntatie op schaalvergroting en de toekomststrategie. Ook is het functioneren van de bestuurder aan de orde geweest.

Verantwoording

De accountant Baker Tilly heeft zijn bevindingen aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd en is aanwezig geweest bij de vergadering waar het jaarverslag is besproken. De controleverklaring vindt u elders in dit jaarbericht.

De Raad van Commissarissen heeft tevens kennis genomen van de rapportages van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de ILT (Autoriteit Woningcorporaties). De Raad van Commissarissen ziet, op basis van zijn eigen interne toezicht en eerder genoemde rapportages en toelichtingen, geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde beleid. In 2019 heeft de raad zich kunnen vinden in alle besluiten van het bestuur.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verleent de bestuurders décharge over het in 2019 gevoerde beleid. De middelen van Wonen Wateringen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de corporatie. De woningen liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. Wonen Wateringen maakt conform haar treasurystatuut geen gebruik van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

Tot slot

De Raad van Commissarissen is van mening dat Wonen Wateringen in 2019 een sprong heeft gemaakt in kwaliteit van beheer en beleid en is verheugd dat de organisatie bestuurlijk gezien in rustiger vaarwater terecht is gekomen. Er is een duidelijk, transparant beleid en de organisatie reageert alert op de ontwikkelingen. De keuzes die gemaakt worden, zijn terugvertaald in beleid.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingverslag en heeft waardering voor de resultaten die Wonen Wateringen in 2019 heeft bereikt. Zij bedankt de bestuurder en alle medewerkers voor hun inzet.

De heer R.C.R. Baron
voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Wateringen
juni 2020

9.1.1 Auditcommissie Wonen Wateringen

Samenstelling

De auditcommissie bestond begin 2019 uit mevrouw Brocke, de heer Van der Stap, de heer Van Aert en mevrouw Duiverman. Gedurende 2019 trad mevrouw Brocke terug. Zij werd vervangen door de heer Van Leeuwen. Bij zijn indiensttreding als bestuurder in 2019 nam de heer Van der Pal de positie over van mevrouw Duiverman. De samenstelling van de commissie is in overeenstemming met de bepalingen uit het reglement.

Taak

De Auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de Raad van Commissarissen. De commissie adviseert aan en bereidt besluitvorming voor van de Raad van Commissarissen. Het betreft advies en controle met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het advies omtrent het toezicht op de financiële informatieverschaffing, advisering omtrent de naleving en opvolging van aanbevelingen van de externe accountant, de informatieverschaffing aan externe toezichthouders, de goedkeuring van het opgestelde auditplan en het functioneren van de accountant. De auditcommissie kwam in 2019 viermaal bij elkaar.

Onderwerpen

De volgende onderwerpen zijn in 2019 door de auditcommissie behandeld in aanloop naar de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen:

- Jaarverslag
- Accountantsverslag
- Management letter
- Controle accountant
- Begroting 2020
- Meerjarenbegrotingen 2020-2024
- Kwartaalrapportages
- Overname vastgoedportefeuille Vestia
- Terugkoppeling reviewgesprek WSW
- Voortgang diverse projecten
- Analyse van de resultaten Aedes-benchmark

9.1.2 Commissie Projectontwikkeling Wonen Wateringen

Samenstelling

De Commissie Projectontwikkeling bestond in 2019 uit mevrouw M. Duiverman tot mei, de heer F. van der Pal vanaf mei, de heer R. Baron en de heer D. Lausberg. De samenstelling van de Commissie Projectontwikkeling is in overeenstemming met de bepalingen uit het reglement.

Taak

De taak van de commissie is adviseren en assisteren van de bestuurder bij het ontwikkelen van nieuw en renoveren van bestaand vastgoed. Daarnaast adviseert de commissie de volledige Raad van Commissarissen bij het nemen van besluiten en het houden van toezicht over vastgoedprojecten conform vastgestelde interne kaders en externe geldende regels.

Aantal bijeenkomsten

De Commissie Projectontwikkeling kwam in 2019 formeel bij elkaar op 26 maart. Daarnaast hebben de leden van de commissie op een aantal momenten met de bestuurder van gedachte gewisseld over vastgoed-gerelateerde kwesties. Specifiek heeft er op verzoek van de bestuurder over de start bouw van het project Rijnvaart schriftelijk overleg plaatsgevonden tijdens de vakantieperiode om geen verdere stagnatie in het proces op te lopen.

Projecten

In deze periode heeft de Commissie Projectontwikkeling waar nodig geadviseerd over de lopende projecten Zonneberg, Rijnvaart en de Willem III straat.
De commissie heeft zich gebogen over het investeringsbesluit voor complex 413 en uitvoerig gesproken over de ontwikkeling van de Aloysiusschool in Monster.
Daarnaast zijn de mogelijke ontwikkelingen in het transformatiegebied Tuinen van de Lely, complex 952 en Zonneveld verder verkend.
Mogelijke andere acquisities zijn door de heer Van der Pal in het overleg gebracht.

Vestia

Het overnemen van de vastgoedportefeuille van de corporatie Vestia is aan de orde gekomen. Dit onderwerp kent een dergelijke impact dat dit op het niveau van de voltallige raad veelvuldig is besproken. Naast reguliere vergaderingen en separate besprekingen over dit onderwerp is op 1 november hier een volledige dag aan besteed onder begeleiding van Finance Ideas Academy.

9.2 Aw en WSW

Naast het interne toezicht zijn Aw en WSW belast met het extern toezicht. Daarbij kijkt de Aw vooral naar governance van de corporatie en het WSW naar het bedrijfsmodel. Gezamenlijk vormen zij zich een oordeel over de financiële positie van de corporatie.

Ook dit jaar is Wonen Wateringen door beide organisaties beoordeeld op bovenstaande onderwerpen. De uitkomsten van deze beoordelingen geven zijn vastgelegd in zogenaamde oordeelsbrieven.

Het WSW oordeelt in haar brief Borgingsplafond en borgbaarheid onder meer dat de financiële situatie toereikend is en dat onze beleidswaarde geen bijzonderheden kent.

De Aw geeft in haar beoordelingsbrief 2019 aan dat zij in 2019 een basisbeoordeling heeft uitgevoerd en dat dit geen aanleiding heeft gegeven voor verdiepend onderzoek. Vanuit de analyse van de financiële continuïteit is aangegeven dat Wonen Wateringen nadrukkelijk aandacht moet besteden aan haar relatief hoge beheerlasten. Een belangrijke reden is gelegen in het feit dat Wonen Wateringen in 2018, maar ook in 2019 in belangrijke mate afhankelijk is van externe inhuur. Met de komst van de nieuwe bestuurder zijn de eerste stappen gezet om hierin verandering te brengen. Het resultaat van deze inspanning moet in 2020 blijken.
Ten aanzien van de governance is de Aw nadrukkelijk ingegaan op de bestuurswisselingen van de voorliggende jaren.

Met betrekking tot de sturing en beheersing van de organisatie constateert de Aw dat het risicomanagement op order is, dat onze datakwaliteit (dpi) aandacht verdient, dat we moeten trachten te sturen op verlaging van de beheerkosten en dat we onze niet uit de balansblijvende verplichtingen zorgvuldig monitoren.

10 Slotwoord

Wonen Wateringen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de regio Haaglanden. In het Volkshuisvestingsverslag is uiteengezet op welke wijze Wonen Wateringen in 2019 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten, die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is ook in 2019 geen sprake geweest.
Op deze plaats mag benadrukt worden dat Wonen Wateringen zich sinds de verzelfstandiging van de corporaties in 1995 bewust uitsluitend beperkt heeft tot datgene wat behoort tot de kerntaken van een volkshuisvester. Wonen Wateringen heeft - binnen het kader van haar mogelijkheden - getracht de primaire doelgroep zo goed mogelijk te bedienen.
Wonen Wateringen heeft de ter beschikking staande middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting, voor zover deze niet door middel van belastingen en heffingen extern afgedragen moesten worden.

Samenwerking - zowel buiten als binnen de organisatie - is onontbeerlijk voor het goed functioneren van Wonen Wateringen. Mede dankzij goede relaties met collega-corporaties, diverse instellingen en ondernemingen is Wonen Wateringen in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting met elan uit te voeren. Heel veel werk wordt jaarlijks door een relatief kleine groep mensen verricht. Een woord van dank voor de grote inzet van alle betrokkenen is hiervoor op zijn plaats.

11 Kengetallen 2015-2019

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit					
Aantal verhureenheden in exploitatie					
Woningen en woongebouwen DAEB	1.784	1.779	1.764	1.921	1.920
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	222	222	224	73	74
Totaal Woningen en woongebouwen	**2.006**	**2.001**	**1.988**	**1.994**	**1.994**
Onroerende zaken overig DAEB					
Maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1	1
Ontmoetingsruimten	9	9	9	9	7
Subtotaal onroerende zaken overig DAEB	10	10	10	10	8
Onroerende zaken overig niet-DAEB					
Bedrijfsruimten	9	10	10	11	11
Garages	60	60	60	60	57
Kinderdagverblijven	4	4	4	4	4
Grond Koop Goedkoop	47	52	55	57	59
Subtotaal onroerende zaken overig niet-DAEB	120	126	129	132	131
Totaal onroerende zaken overig	**130**	**136**	**139**	**142**	**139**
Totaal bezit	**2.136**	**2.137**	**2.127**	**2.136**	**2.133**
Mutaties onroerende zaken woningen					
Aantal woningen opgeleverd	7	21		4	16
Aantal woningen aangekocht	1	0		1	
Aantal woningen verkocht	-3	-2	-6	-5	-17
Aantal woningen gesloopt	0	-6			-10
Totaal mutaties woningbezit	5	13	-6	0	-11
Mutaties onroerende zaken overig					
Bedrijfsruimten	-1	0	-1		
Maatschappelijk vastgoed	0	0			
Garages	0	0		3	
Ontmoetingsruimten	0	0		2	
Grond Koop Goedkoop	-5	-3	-2	-2	-3
Totaal mutaties overig	-6	-3	-3	3	-3
Totaal mutaties woningbezit	-1	10	-9	3	-14
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop (2019: <417,34)	118	124	129	131	133
Betaalbaar (2019: 417,34 – 640,14)	1.209	1.207	1.244	1.249	1.212
Duur (2019: 640,14 – 710,68)	442	416	386	407	498
Duur boven huurgrens (2019: >710,68)	237	254	229	207	151
Totaal	**2.006**	**2.001**	**1.988**	**1.994**	**1.994**

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,14	1,36	1,26	0,97	1,49
Onderhoudskosten					
Planmatig onderhoud per woning	901	340	852	639	622
niet-Planmatig onderhoud per woning	336	487	374	379	387
Totaal onderhoudskosten per woning	1.238	827	1.226	1.018	1.009
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddeld aantal WWS-punten	163	165	156	156	159
Gemiddelde netto-huurprijs	609	600	589	582	575
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	5,89%	5,30%	3,00%	4,00%	6,00%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,48%	0,51%	0,51%	0,89%	1,02%
Huurderving in % van jaarhuur	0,28%	0,45%	0,41%	0,79%	1,31%
Financiële continuiteit					
Solvabiliteit (basis marktwaarde)	71,62%	69,83%	65,90%	66,90%	61,70%
Liquiditeit	0,54	0,29	0,40	0,70	1,60
Rentabiliteit Eigen Vermogen	15,60%	16,21%	-6,50%	13,40%	6,30%
Rente Vreemd Vermogen	2,94%	3,43%	3,10%	3,60%	4,00%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	11,17%	11,32%	-3,20%	10,20%	5,40%
Loan to Value (o.b.v. beleid-/bedrijfswaarde)	44,0%	43,0%	60,1%	56,0%	60%
Interest Coverage Ratio	3,08	1,46	2,50	2,30	2,10
Dekkingsratio Marktwaarde	23,20%	26,31%	34,00%	33,00%	0,38
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
Eigen vermogen per vhe	124.726	105.536	89.005	94.999	81.787
Totaal opbrengsten per woning	7.992	7.792	7.846	7.612	8.139
Kapitaalslasten per woning	1.234	1.352	1.443	1.774	2.029
Resultaat per woning	19.452	17.110	-5.778	12.685	5.145
Algemeen					
Formatie gesplitst naar activiteiten					
Verhuur/ bewonerszaken	6,13	6,09	5,70	5,70	4,70
Financieel economische zaken	2,56	4,00	5,10	3,00	3,50
PR en communicatie	1,56	2,08	2,10	2,10	2,00
Directie	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Onderhoud	3,35	4,07	5,70	7,00	6,00
Totaal aantal formatieplaatsen	14,60	16,24	18,60	18,80	17,20
Totaal aantal personeelsleden	15,00	20,00	22,00	22,00	21,00
Totaal fte's per 1.000 woningen	7,28	8,12	9,34	9,42	8,58

Jaarrekening 2019

Vastgesteld door het Bestuur van stichting Wonen Wateringen:
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen stichting Wonen Wateringen:

12 Balans per 31 december 2019 (x € 1.000)

(Na voorstel resultaatbestemming)

Activa		2019		2018
A. VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€	281.873	€	247.850
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	55.401	€	51.473
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	314	€	455
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	5.224	€	13
	€	**342.812**	**€**	**299.792**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€	252	€	271
	€	**252**	**€**	**271**
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	€	1.232	€	0
	€	**1.232**	**€**	**0**
Som der vaste activa	€	**344.295**	€	**300.063**
B. Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	1.062	€	840
Overige voorraden	€	22	€	19
	€	**1.084**	**€**	**859**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	€	73	€	85
Overheid	€	0	€	0
Overige vorderingen	€	11	€	58
Overlopende activa	€	60	€	83
	€	**145**	**€**	**226**
Liquide middelen	**€**	2.604	**€**	1.267
Som der vlottende activa	**€**	**3.833**	**€**	**2.353**
Totaal activa	**€**	**348.129**	**€**	**302.416**

Toelichting	Passiva		2019		2018
7	**C. Eigen vermogen**				
	Herwaarderingsreserves	€	185.554	€	150.194
	Overige reserves	€	64.646	€	60.984
		€	**250.200**	**€**	**211.178**
	D. Voorzieningen				
8	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	5.500	€	3.436
	Overige voorzieningen	€	48		
	Latente belastingschuld(en)	€	0		927
		€	**5.547**	**€**	**4.363**
9	**E. Langlopende schulden**				
	Schulden/leningen kredietinstellingen	€	84.944	€	78.305
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	297	€	445
		€	85.241	**€**	78.750
10					
	F. Kortlopende schulden				
	Schulden aan kredietinstellingen	€	461	€	5.446
	Schulden aan leveranciers	€	1.287	€	314
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	3.543	€	582
	Schulden ter zake van pensioenen	€	-1	€	0
	Overige schulden	€	0	€	26
	Overlopende passiva	€	1.851	€	1.758
		€	**7.141**	**€**	**8.126**
	Totaal passiva	€	**348.129**	**€**	**302.416**

13 Winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000)

Toelichting			2019	2018
11	Huuropbrengsten	€	15.213	€ 14.949
12	Opbrengsten servicecontracten	€	376	€ 363
13	Lasten servicecontracten	€	-371	€ -378
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	-892	€ -932
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-3.108	€ -2.429
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-2.571	€ -2.618
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€**	**8.647**	**€ 8.954**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	1.047	€ 637
	Toegerekende organisatiekosten	€	-2	€ -8
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-912	€ -490
17	**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**	**€**	**133**	**€ 140**
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-3.266	€ -4.717
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	37.481	€ 36.133
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€	22	€ 93
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	12	€ 11
18	**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**	€	**34.249**	**€ 31.519**
19	Opbrengst overige activiteiten	€	309	€ 140
20	Kosten overige activiteiten	€		€ 0
	Netto resultaat overige activiteiten	**€**	**309**	**€ 140**
21	**Overige organisatiekosten**	**€**	-1.320	**€** -1.458
22	**Leefbaarheid**	**€**	-123	**€** -151
23	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	0	€ 0
24	Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-2.476	€ -2.705
	Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-2.476**	**€ -2.705**
	Resultaat voor belastingen	**€**	**39.420**	**€ 36.439**
25	Belastingen	**€**	-399	**€ -2.203**
	Resultaat na belastingen	**€**	**39.022**	**€ 34.236**

14 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten	**2019**	**2018**
Ontvangsten:		
Huren:	**15.192**	**15.014**
-Zelfstandige huurwoningen DAEB	*12.279*	*12.084*
-Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden Niet-D	*2.014*	*1.976*
-Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	*216*	*198*
-Maatschappelijk onroerend goed	*128*	*212*
-Bedrijfsmatig onroerend goed	*482*	*472*
-Parkeervoorzieningen	*73*	*72*
Vergoedingen	*524*	540
Overige bedrijfsontvangsten	*28*	40
Renteontvangsten	*0*	0
Saldo ingaande kasstromen	15.744	15.594
Uitgaven		
Lonen en salarissen	*789*	829
Sociale lasten	*114*	123
Pensioenlasten	*191*	183
Onderhoudsuitgaven	*2.158*	2.349
Overige bedrijfsuitgaven	*2.672*	3.253
Renteuitgaven	*2.610*	2.836
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	*0*	167
Verhuurdersheffing	*1.781*	1.708
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	*11*	8
Saldo uitgaande kasstromen	10.325	11.457
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.418**	**4.137**

B. (Des)investeringsactiviteiten	2019	2018
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	*1051*	644
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	*0*	
B. Verkoopontvangsten grond	*0*	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1051	644
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Nieuwbouw huur-, woon en niet-woongelegenheden	*5962*	1126
A. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	*369*	708
B. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	*86*	111
B. Aankoop VOV tbv doorverkoop	*201*	
A. Aankoop huur	*241*	
B. Aankoop grond	*1*	3
Investeringen overig	*22*	11
A. Externe kosten bij verkoop	*10*	5
B. Externe kosten bij verkoop	*3*	1
Tussen telling MVA uitgaande kasstroom	6895	1965
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5843	-1321
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	**-5843**	**-1321**
C. Financieringsactiviteiten	**2019**	**2018**
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	*5000*	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	*0*	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	*2900*	3500
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	*338*	327
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**1762**	**-3827**
Mutatie liquide middelen	**1337**	**-1011**
Liquide middelen per 1-1	1267	2277
Liquide middelen per 31-12	2604	1267
Mutatie liquide middelen	**1337**	**-1011**

15 Toelichting op de jaarrekening

15.1 Algemene toelichting

Wonen Wateringen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente Westland, de feitelijke vestigingsplaats is Wateringen.
Stichting Wonen Wateringen is gevestigd aan de Dorpskade 25 te Wateringen.
De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Haaglanden onder nummer 27212687.
De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Stichting Wonen Wateringen heeft specifieke toelating in de regio Westland en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

15.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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.

15.2.1 Wet- en regelgeving

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij krachtens algemene regel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat deze waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019') bij deze regeling.
In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.
In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (aangepast in 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

15.2.2 Consolidatie

Wonen Wateringen bezit de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang

van Wonen Wateringen als geheel van een te verwaarlozen betekenis.
Wonen Wateringen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek2, titel 9).

15.2.3 Continuiteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

15.2.4 Vergelijking met voorgaand jaar

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

15.2.5 Presentatie

Voortvloeiende uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) dienen nieuwe modellen te worden gehanteerd voor de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht. De modellen maken niet langer deel uit van de RJ645, maar zijn opgenomen in de bijlage 3 van de RTIV. Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

15.2.6 Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. 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 toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.
De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen op het gebied van investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen op het gebied van toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (uitvoeringsbesluit) van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

15.2.7 Schattingswijzigingen vastgoedbeleggingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingsafwijkingen:

- De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het “validatie effect” van het handboek 2018 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Het “validatie effect” van het handboek 2018 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.
- In december 2019 heeft Aedes de handreiking ‘De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties’ gepubliceerd. Deze handreiking heeft enerzijds als doel om nader invulling te geven aan de wijzigingen in RJ 272 ‘Belastingen naar de winst’. Anderzijds wordt met deze handreiking gestreefd naar een uniforme verwerkingswijze van belastinglatenties door woningcorporaties. Bij Wonen Wateringen zijn naar aanleiding van de Handreiking van Aedes de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - Er wordt geen separate latentie inzake afwaardering lagere WOZ meer gevormd. Ultimo 2018 was deze latentie € 927.000.
  - Door de wijziging van RJ 272.405 zijn de latenties inzake te verkopen woningen en herinvesteringsreserve komen te vervallen. Vanwege de beperkte impact is deze latentie niet als stelselwijziging maar als schattingswijziging verwerkt.

15.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

15.3.1 Vastgoedbeleggingen DAEB en niet-DAEB

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, 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’).

Wonen Wateringen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.
Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde wordt jaarlijks achteraf gevalideerd. Bij deze validatie wordt de basisversie vergeleken met de full versie waarbij wordt getoetst of de basisversie binnen een bandbreedte van +/- 10% van de full versie zit. In de afgelopen jaren bleek dit bij de reguliere woningen gemiddeld 75% in 2016, 87% in 2017, 85% in 2018 binnen deze bandbreedte bleef, terwijl de norm 90% was. Op regio- of corporatieniveau waren er soms nog grotere afwijkingen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.
Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.
Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De marktwaarde van de woningen wordt vastgesteld op grond van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, alsmede parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages) en intramuraal zorgvastgoed is de waarde extern door een onafhankelijke taxateur bepaald op grond van de full versie. Deze wijze van taxeren is verplicht, aangezien de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak/ huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking vindt waardering van vastgoedbeleggingen plaats tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen

marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van vastgoedbeleggingen te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het door-exploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het door-exploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door-exploiteerscenario.

Inschakeling taxateur

Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en niet-reguliere woongelegenheden hanteert Wonen Wateringen de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor de jaarrekening 2019 heeft voor dit bezit een 100% full-waardering plaatsgevonden, voor 2020 en 2021 zal de marktwaarde bepaald worden middels een taxatie-update van deze full-waardering. Deze taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

15.4 Toelichting inzake scheiding DAEB en niet DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet- DAEB-tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Jaarrekening – Toelichting op de balans

Toelichting op de aard van niet- DAEB activiteiten.

De niet-DAEB activiteiten van Wonen Wateringen bestaat uit de verhuur van vastgoed. Een omschrijving van de opbouw van het huidige bezit is opgenomen op pagina 31.
Deze verhuureenheden worden om diverse redenen in eigendom van de corporatie aangehouden, bijvoorbeeld omdat

- sprake is van complexen met gemengd bezit;
- vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken;
- doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

15.5 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna ‘woningcorporaties’). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Wateringen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Corporatie Wonen Wateringen. 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek

volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van {huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Wonen Wateringen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Corporatie Wonen Wateringen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    - Als basis wordt de meerjarenbegroting gehanteerd zoals deze is vastgesteld tot en met 2029 in plaats van vaste normbedragen per soort VHE;
    - Deze begroting is inclusief mutatieonderhoud en reparatieverzoeken;
    - De onderhoudslasten is inclusief doorbelaste interne kosten, waaronder lonen en salarissen en overige beheerskosten (conform de functionele indeling);
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Corporatie Wonen Wateringen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    - Beheerslasten worden procentureel verdeeld conform de functionele indeling van de jaarrekening; De werkelijke tijdbesteding van de medewerkers is basis hiervoor;
    - Tevens worden direct toerekenbare lasten toegevoegd (belastingen (exclusief verhuurderheffing), OZB en overige lasten).

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

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

Wonen Wateringen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur.	75%
Onderhoudsnorm	1.846,04
Beheerlasten	764,18

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

15.5.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van 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 categorie 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

15.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst en verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

15.5.3 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/vervaardigingsprijs, 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 van het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

15.5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft ingekochte woningen, voorheen verkocht als Maatschappelijk gebonden eigendom. Deze woningen worden na terugkoop aangeboden in de vrije verkoop tegen 100% van de taxatiewaarde. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

Overige voorraden

Voorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale

waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit in de jaarrekening toegelicht.

Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op marktwaardecomplexniveau.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

15.5.5 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go/no-go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

15.5.6 Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

15.5.7 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.
Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde.

De disconteringsvoet is de netto rente. De netto rente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of bate.
Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

15.5.8 Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. 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.
Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Het fonds heeft per 31 december 2019 een (beleids)dekkingsgraad van 110,7% (2018: 115,9%). Jaarlijks beoordeelt Stichting Wonen Wateringen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening behoeft te worden opgenomen.

15.5.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
Stichting Wonen Wateringen 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.
Stichting Wonen Wateringen maakt geen gebruik van derivaten of andere financiële instrumenten.

15.5.10 Grondslagen voor de resultaatbepaling

De winst en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

15.5.11 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

15.5.12 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

15.5.13 Lasten servicecontracten

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

15.5.14 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waarde verhoging van het actief.

15.5.15 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn

15.5.16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waardemutaties op het vastgoed verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

15.5.17 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte 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.

15.5.18 Financiële baten en lasten

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

15.5.19 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en schulden.

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. Stichting Wonen Wateringen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Stichting Wonen Wateringen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Omdat 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.

15.5.20 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De nummering in het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de nummering zoals in de gegevens uitvraag door de toezichthoudende instanties (WSW en Aw) is vereist.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

16 Toelichting op de balans

16.1 Vastgoedbeleggingen

	2019	*2018*
DAEB vastgoed in exploitatie	281.873	247.850
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	55.401	51.473
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	314	455
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.224	13
Saldo einde boekjaar	**342.812**	**299.792**

16.1.1 Daeb en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

	DAEB vastgoed	**Niet-DAEB vastgoed**	**Totaal**
Stand per 1 januari 2019			
Aanschafwaarde	121.272	34.934	156.206
Cumulatieve herwaarderingen	126.578	16.539	143.117
	247.850	51.473	299.323
Investeringen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	1.763	-	1.763
Aankopen	240		240
Uitgaven na eerste waardering	286	22	308
Buitengebruikstellingen en afstotingen	990-	232-	1.222-
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	33.321	4.160	37.481
Overige waardeveranderingen	-598	-22	620-
			-
Mutaties boekjaar	33.830	3.805	37.635
Aanschafwaarde	**123.235**	**34.830**	**158.066**
Cumulatieve herwaarderingen	158.637	20.571	179.208
Stand per 31 december 2019	**281.873**	**55.401**	**337.274**

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop in 2019 uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 161.

Het aantal woningen en bedrijfsgebouwen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht bedraagt 11. De verwachte opbrengstwaarde is € 3.700.000.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het vastgoed is volgens onderstaand overzicht te verdelen naar 4 typen:

	DAEB vastgoed	**Niet-DAEB vastgoed**	**Totaal**
Woongelegenheden	275.962	46.266	322.228
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2.568	7.931	10.499
Parkeergelegenheden	0	1.204	1.204
Intramuraal zorgvastgoed	3.343	0	3.343
Totaal 2019	**281.873**	**55.401**	**337.274**

Het vastgoedtype Woongelegenheden is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 (basisversie).

De vastgoedtyperingen bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed Parkeergelegenheden en

Intramuraal zorgvastgoed zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de full-versie. De mutaties van de marktwaarde per 31 december 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is als volgt te verklaren:

Ontwikkeling marktwaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB	niet DAEB	Totaal
Marktwaarde ultimo 2018	**247.850**	**51.472**	**299.323**
Voorraadmutaties			
Verkoop en sloop	-838	-190	-1.028
Nieuwbouw	1.451		1.451
Methodische wijzigingen handboek			
Aftoppen markthuur			0
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	11.963	1.125	13.088
Overige rekenmethodiek woningen	1.734	493	2.227
Mutatie objectgegevens			
Contracthuren en leegstand	2.179	805	2.984
Aanpassing markthuur	3.684	-3	3.681
WOZ waarde en leegwaarde	8.649	1.267	9.917
Aanpassing mutatiekans	239	-63	176
Complexdefinitie en marktrestricties	2.525	298	2.824
Mutatie waarderingsparameters			
Markthuur	3.987	897	4.884
Disconteringsvoet	1.674	228	1.902
Leegwaarde stijging	-4.643	-708	-5.351
Macro-economische parameters	-316	-287	-603
Overige waarderingsparameters	1.734	66	1.799
Marktwaarde ultimo 2018	**281.873**	**55.401**	**337.274**

De stijging van de marktwaarde komt overeen met de marktontwikkeling in de regio. Uit bovenstaande verschilanalyse blijkt dat deze ontwikkeling in belangrijke mate wordt veroorzaakt door:

- Wijzigingen in de rekenmethodiek volgens het Handboek 2019;
- Wijzigingen in het Handboek 2019 in de berekening van de disconteringsvoet, leegwaardeontwikkeling, onderhoud en markthuur;
- Corporatie specifieke wijzigingen zoals de mutatiekans, contracthuren en de WOZ-waarde.

Toegepaste parameters per 31 december 2019

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Algemeen

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet	5,61 % tot 6,65 %	5,62 % tot 6,71 %
Exit yield	4.08 % tot 5,90 %	3,79 % tot 7,06 %
Mutatiekans	4,37 %	5,43 %
Gem markthuur(per eenheid per jaar)	€ 836,39	€ 784,11

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet BOG/MOG	5,99 % tot 9,74 %	5,96 % tot 8,46 %
Disconteringsvoet ZOG	5,09 % tot 6,10 %	6,71 % tot 6,75 %
Gemiddelde restantlooptijd contracten	18 maanden	29 maanden
Gem markthuur(per m2 VVO per jaar) BOG /MOG	€ 98,17	€ 86,28
Gem markthuur(per m2 VVO per jaar) ZOG	€ 117,51	€ 97

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet	6,62 % tot 6,71 %	6,73 % tot 6,73 %
Exit yield	6,39 % tot 8,21%	6,73 % tot 6,73 %
Gem markthuur(per eenheid per jaar)	€ 102,38	€ 100,77

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG hanteert Wonen Wateringen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 23 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een full-waardering van toepassing.
Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek.
Op de volgende vrijheidsgraden is de taxateur afgeweken.

Voor het bedrijfsmatig, zorg- en maatschappelijk vastgoed:

Vrijheidsgraden	**Toelichting**
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence) aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Wonen Wateringen.

Voor de parkeergelegenheden zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence) aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. Voor de leegwaardestijging is niet afgeweken van de basis versie.
Disconteringsvoet	Value Metrics heeft een systematiek ontwikkelt waarin de disconteringsvoet wordt opgebouwd op basis van verschillende object- en locatiekenmerken van het getaxeerde. De uitkomst van dit model geeft een disconteringsvoet voor zowel het doorexploiteer als uitpondscenario. Deze opbouw is als basis vertrekpunt voor de waarderingen gehanteerd. Vervolgens is deze op complexniveau waar nodig bijgesteld om tot realistische output-parameters te komen. De disconteringsvoet is daarbij ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploiteer scenario is vastgesteld op basis van het 5- jaars gemiddelde met een ondergrens van 4,0%, tenzij dit door Stichting Wonen Wateringen c.q. taxateur niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexploiteren omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Bij niet-aangebroken complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.
Instandhoudingsonderhoud	Ten aanzien van het instandhoudingsonderhoud is niet afgeweken van de basis versie.

Inschakelen taxateur

De niet wonen objecten zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). De getaxeerde objecten zijn niet inwendig opgenomen en geïnspecteerd. De waardering heeft plaatsgevonden met behulp van T(axatie) M(anagement) S(ysteem), een applicatie die ontwikkeld is door Ortec Finance. Als uitgangspunt heeft gediend de door Wonen Wateringen aangeleverde gegevens onder andere bestaande uit de actuele huurprijs, WOZ waarde, informatie m.b.t. erfpacht en oppervlakte.

Herclassificatie
Er heeft in het boekjaar geen herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden.

Verzekerde waarde
Het gehele bezit is verzekerd op basis van een bedrag per woning. Onderverzekering is hierbij uitgesloten.

WOZ-waarde
Ultimo 2019 (peildatum 1 januari 2018) was de WOZ-waarde van het gehele bezit € 388,3 miljoen (ultimo 2018 (peildatum 1 januari 2017) was de waarde € 361.891 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 177,4 miljoen (per 31 december 2018: € 182,3 miljoen).

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving dient de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

De beleidswaarde is voor het eerst opgenomen in 2018. Hierdoor kan er nu een ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht. In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 182,3 naar € 177,4 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:

Toelichting verschil Beleidswaarde 2019-2018	
	x (€ 1.000)
Beleidswaarde per 1 januari 2019	182.310
Bij: voorraadmutaties woningen	489
Bij: wijzigingen in rekenmethodiek	22.578
Af: mutaties in objectgegevens	4.228
Bij: wijzigingen in waarderingsparameters marktwaarde	665
Af: wijzigingen in waarderingsparameters beleidswaarde	-32.112
Af: mutatie beleidswaarde full-taxaties (= marktwaarde)	-723
Beleidswaarde per 31 december 2019	177.435

Toelichting op deze verschillen:

- Wijzigingen in de rekenmethodiek beleidswaarde: door het niet meer opnemen van de overdrachts- en verouderingskosten, € 8,3 respectievelijk €14,2 miljoen .
- Wijzigingen in waarderingsparameters:
    - In 2018 werd nog gerekend met reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. Dit jaar wordt het eigen beleid ingerekend (verschil -/- 18 miljoen)
    - De onderhoudsnorm is gestegen in 2019: en leidt tot een daling van € 19 miljoen.
    - Actualisatie streefhuren en beheerkosten: de actuele streefhuren per 31 december 2019 leiden tot een stijging van € 7,2 miljoen, aanpassing beheerskosten tot een daling van € 1,5 miljoen.

Om de beleidswaarde te kunnen berekenen wordt op vier onderdelen de uitgangspunten van de marktwaardeberekening aangepast:

- Uitgangspunt voor het gehele bezit is doorexploitatie (beschikbaarheid);
- Bij mutatie wijzigt de huur naar streefhuur in plaats van markthuur (betaalbaarheid);
- Per VHE wordt het werkelijk bedrag aan onderhoud berekend (kwaliteit);
- Per VHE wordt het werkelijk bedrag aan beheerkosten doorgerekend (klantgericht).

Per onderdeel ontstaan de volgende afslagen:

	2019	**2018**
Marktwaarde verhuurde staat (x € 1.000)	**337.274**	**299.323**
Beschikbaarheid	1.715	-18.760
Betaalbaarheid (huren)	-139.244	-90.199
Kwaliteit (onderhoud)	-23.240	-12.028
Beheer (beheerkosten)	932	3.980
Beleidswaarde	177.436	182.316

Sensitiviteitsanalyse:

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

	Ultimo 2019
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur.	75%
Onderhoudsnorm	1.846,04
Beheerlasten	764,18

Effecten van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1,0 miljoen)
Disconteringvoet	0,50% of hoger	-17,18
WWS punten	+ 10%	3,01
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger	-11,82
Totaal effect		**-25,99**

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

16.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2019	2018
1 januari		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment verkoop	352	352
Herwaarderingen	103	68
Boekwaarde per 1 januari	455	420
Mutaties		
Af: naar te verkopen onroerende zaken	-180	0
Bij: correctie initiele verkoopwaarde	103	0
Af: herwaardering te verkopen onroerende zaken	-77	0
Af: herwaardering t.g.v. initiele verkoopwaarde	-26	0
Herwaarderingen	39	35
Totaal mutaties	-141	35
31 december		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment verkoop	275	352
Herwaarderingen	40	103
Boekwaarde per 31 december	**314**	**455**

Stichting Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Stichting Wonen Wateringen heeft als beleid om de woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop zonder voorwaarden door te verkopen. Ultimo 2019 zijn nog twee woningen verkocht onder de KoopGarant regeling. De oorspronkelijke opbrengstwaarde van deze woningen is € 290.000. Bij geen van de verkochte woningen is een einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen.
De huidige marktwaarde van de 2 verkochte woningen wordt geraamd op circa € 470.000 (WOZ- waarde). Wonen Wateringen heeft uit hoofde van de KoopGarant regeling een terugkoopplicht van 70% van de marktwaarde.

16.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	13	2.266
Investeringen	7.863	1.423
Mutatie ten laste van voorziening onrendabele investeringen	300	3.436
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-1.763	-2.862
Onrendabele investeringen t.l.v. resultaat	-1.190	-4.251
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	**5.224**	**13**

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft de volgende projecten:

	Stand per 01 01 2019 (x € 1.000)	Investe-ringen en sloop	Overige waardeveran-deringen	Tlv voorziening onrendabele investeringen	Boeking naar/ van in exploitatie	Stand per 31-12-2019
933 Zonneberg	0	486		-486		0
937 Willem III	0	1.364	297	-210	-1.451	0
938 Waelpark	0	5.605	0	-409		5.195
941 Aloysiusschool	13	16	0	0		28
Totaal 2019 Nieuwbouw	**13**	**7.470**	**297**	**-1.105**	**-1.451**	**5.224**
Bestaand						
Complex 414	0	308			-308	0
Complex 413		85		-85		0
Totaal 2019 bestaand	0	393	0	-85	-308	0
TotaVG in ontwikkeling	**13**	**7.863**	**297**	**-1.190**	**-1.759**	**5.224**

16.2 Materiele vaste activa

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	251	271
Saldo einde boekjaar	**251**	**271**

16.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2019	2018
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	1.296	1.353
Cumulatieve afschrijvingen	-1.024	-1.037
Boekwaarde per 1 januari	271	316
Mutaties		
Investeringen	22	0
(Des)investeringen-afboekingen	-575	-57
Afschrijvingen	-43	-44
Afschrijvingen desinvesteringen	575	57
Mutaties boekjaar	-20	-44
31 december		
Verkrijgingsprijzen	743	1.296
Cumulatieve afschrijvingen	-492	-1.024
Boekwaarde per 31 december	**252**	**271**

16.2.2 Verzekeringen

De vervoermiddelen zijn de eerste twee jaar all risk verzekerd. Voor de automatiseringsapparatuur en de eventuele reconstructie van de administratie zijn afzonderlijke verzekeringen afgesloten.

16.3 Financiele vaste activa

	2019	2018
Belastinglatenties	1.232	0
Saldo einde boekjaar	**1.232**	**0**

16.3.1 Latente belastingvordering

	2019	2018
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	-927	0
Toevoeging ten gunste van resultaat	2.343	1.633
Onttrekkingen	-184	-3.487
Reclassificatie presentatie onder voorzieningen	0	927
Totaal mutaties boekjaar	**2.159**	**-927**
Totaal latentie belastingvorderingen	**1.232**	**-927**

Het verloop van de diverse latenties is als volgt:

	2019	2018
Afschrijvingspotentieel	1.232	893
Verkoopportefeuille	0	180
Opwaarderingspotentieel afwaarderingen	0	-2.000
Boekwaarde per 31 december	**1.232**	**-927**

In 2018 leidde het totaal saldo ten gevolge van saldoverrekening tot een latente belastingverplichting. Om die reden is het vergelijkende cijfer negatief.

16.4 Voorraden

	2019	2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.062	840
Voorraad onderhoudsmaterialen	22	19
Saldo einde boekjaar	**1.084**	**859**

16.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2019	2018
Saldo ultimo vorig boekjaar:	840	747
Te verkopen woningen	200	0
Waardeverandering grondpositie Westlandse Zoom	22	93
Mutaties boekjaar	**222**	**93**
Totaal Vastgoed bestemd voor de verkoop	**1.062**	**840**

16.4.2 Voorraad materialen

	2019	2018
Saldo ultimo vorig boekjaar:	19	21
Ingekochte materialen	2	20
Verbruik materialen	-0	-22
Mutaties boekjaar	**2**	**-2**
Totaal Voorraden	**22**	**19**

16.5 Vorderingen

	2019	*2018*
Huurdebiteuren	73	85
Overheid	0	0
Overige vorderingen	11	58
Overlopende activa	60	83
Totaal vorderingen	**145**	**226**

16.5.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Te vorderen huur van huidige huurders	67	53
Te vorderen huur van vertrokken huurders	41	32
Af: voorziening in verband met oninbaarheid	-35	
Totaal Huurdebiteuren	**73**	**85**

Betalingsachterstand:	**Aantal 2019**	**Bedrag 2019**	**Aantal 2018**	**Bedrag 2018**
0 t/m 1 maand	42	16	47	22
1 t/m 2 maanden	10	12	12	11
2 t/m 3 maanden	8	28	8	12
3 t/m 4 maanden	2	6	1	3
4 t/m 5 maanden	0	0	2	3
5 t/m 6 maanden	3	7	3	11
Vanaf 6 maanden	5	39	2	23
Totaal huurdebiteuren per 31 december	**70**	**108**	**75**	**85**

Het bedrag aan achterstand (inclusief voorziening voor oninbare vorderingen) komt overeen met 0,48% van de jaarhuur. Eind 2018 bedroeg het achterstandspercentage 0,51% ten opzichte van de jaarhuur.

16.5.2 Overige vorderingen

	2019	2018
Overige vorderingen	11	58
Totaal overige vorderingen	**11**	**58**

16.5.3 Overlopende activa

	2019	2018
Overige vooruitbetalingen	60	83
Totaal overlopende activa	**60**	**83**

Onder de kortlopende vorderingen en overlopende activa bevinden zich geen bedragen met een looptijd langer dan 1 jaar.

16.6 Liquide Middelen

	2019	2018
Bank	2.604	1.267
Totaal liquide middelen per 31 december	**2.604**	**1.267**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie. Stichting Wonen Wateringen heeft bij de Bank Nederlandse Gemeenten B.V. een kredietfaciliteit van € 1.000.000. Op balansdatum is deze faciliteit niet in gebruik.

16.7 Eigen Vermogen

	2019	2018
Herwaarderingsreserve	185.554	150.194
Overige reserves	64.646	60.984
Totaal eigen vermogen	**250.200**	**211.178**

16.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
Herwaarderingsreserve 1/1	150.194	118.802
Realisatie verkoop	-549	-307
Realisatie sloop	0	-282
Ongerealiseerde herwaardering VOV	-78	0
Ongerealiseerde herwaardering vastgoed	35.988	31.981
Herwaarderingsreserve 31/12	**185.554**	**150.194**

16.7.2 Overige reserves en resultaat boekjaar

	2019	2018
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	60.984	58.140
Resultaat boekjaar	39.022	34.236
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-35.360	-31.392
Overige reserves 31/12	**64.646**	**60.984**

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming:
In de statuten is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

16.8 Voorzieningen

	2019	2018
Onrendabele investeringen nieuwbouw	5.500	3.436
Personeelskosten	48	0
Latente belastingverplichtingen	0	927
Boekwaarde per 31 december	**5.547**	**4.363**

16.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2019	2018
Stand per 1 januari	3.436	375
Dotaties	3.253	4.251
Onttrekkingen	-1.190	-1.190
Stand per 31 december	**5.500**	**3.436**

De voorziening ultimo 2019 is opgebouwd ten behoeve van de volgende complexen:

	Stand per 01 01 2019 (x € 1.000)	Bij: waardever-anderingen tgv voorziening	Af: investeringen tlv voorziening	Stand per 31-12-2019
413 Groot onderhoud	0	3.748	-85	3.663
933 Zonneberg	1.919	404	-486	1.837
Willem III	209	0	-209	0
938 Waelpark	1.308	-899	-409	0
Totaal 2019	**3.436**	**3.253**	**-1.190**	**5.500**

16.8.2 Personeelskosten

	2019	2018
Stand 1 januari	0	0
Bij: dotatie boekjaar	48	0
Af: uitgaven boekjaar	0	0
Stand 31 december	**48**	**0**

Dit heeft betrekking op uitgaven met betrekking tot loopbaanontwikkeling van medewerkers, conform CAO-bepaling. Deze voorziening is dit jaar voor het eerst gevormd, om die reden zijn de vergelijkende cijfers nihil.

16.8.3 Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	927	-930
Mutaties boekjaar	-2.159	1.857
Stand per 31 december	**-1.232**	**927**

In 2018 leidde saldering van diverse latenties tot een latente belastingschuld. In 2019 resteert een latente belastingvordering. Om die reden is de latente belastingschuld 2018 gereclassificeerd naar de latente belastingvorderingen. De toelichting van het verloop van de diverse latenties is dan ook onder die post opgenomen.

16.9 Langlopende schulden

	2019	2018
Leningen kredietinstellingen	84.944	78.305
Terugkoopverplichting woningen Verkopen onder Voorwaarden	297	445
Totaal langlopende schulden	**85.241**	**78.750**

16.9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting Wonen Wateringen is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	90.609	95.609
Cumulatieve aflossingen	-6.858	-7.926
Kortlopende aflossingsverplichtingen	-5.446	-5.432
Boekwaarde per 1 januari	78.305	82.251
Bij: storting nieuwe leningen	5.000	0
Af: aflossingen lopende leningen	-446	-432
Af: aflossing lening beeindigd	-5.000	-5.000
Mutaties Roll-over leningen	2.100	1.500
Mutaties kortlopende verplichting	4.985	-5.446
Saldo mutaties boekjaar	6.639	-9.378
31 december		
Stand per 31 december	90.609	90.609
Cumulatieve aflossingen	-5.204	-6.858
Kortlopende aflossingen komend jaar	-461	-5.446
Boekwaarde per 31 december	**84.944**	**78.305**

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2019 € 108,1 miljoen (2018: € 100,7 miljoen). Voor de berekening van deze reële waarde wordt gebruik gemaakt van rentequotes (6-maands Euribor), die beschikbaar worden gesteld door Thesor

De leningen van de kredietinstellingen zijn verstrekt onder garantie van de gemeente dan wel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De onroerende zaken zijn niet hypothecair verbonden.

Rente en kasstroomrisico

	2019	2018
Gemiddelde rentevoet van de per 31 december	2,94%	3,15%
Gemiddelde resterende looptijd van de leningen	12,69	12,96
Resterende looptijd		
<1 jaar (kortlopend)	461	5.446
1-5 jaar	8.504	3.939
> 5 jaar	76.439	74.365
Totaal	85.405	83.751

16.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
1 januari		
Terugkoopverplichting bij overdracht	352	352
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	93	68
Boekwaarde per 1 januari	445	420
Mutaties		
Toename in verband met verkopen	0	0
Afname ivm aangekochte woningen	-175	0
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	27	25
Saldo mutaties	-148	25
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	177	352
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	120	93
Boekwaarde per 31 december	**297**	**445**

Stichting Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Stichting Wonen Wateringen heeft voor de laatste woningen als beleid om bij terugkoop de woningen te verkopen tegen de getaxeerde waarde in de vrije verkoop zonder voorwaarden.
Ultimo 2019 resteren 2 woningen vanuit het bestaande bezit verkocht onder de KoopGarant regeling. De oorspronkelijke opbrengstwaarde van deze woningen is € 290.000. Bij de verkochte woningen is geen einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen. De huidige marktwaarde van de verkochte woningen wordt geraamd op circa € 460.000 (WOZ waarde). Wonen Wateringen heeft uit hoofde van de KoopGarant regeling een terugkoopplicht van 70% van de marktwaarde.

16.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2019	2018
Schulden aan kredietinstellingen	461	5.446
Schulden aan leveranciers	1.287	314
Belastingen en premies sociale verzekering	3.542	582
Schulden ter zake van pensioenen	-1	0
Overige schulden	0	26
Overlopende passiva	1.851	1.758
Totaal kortlopende schulden	**7.140**	**8.126**

16.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Stichting Wonen Wateringen heeft bij de Bank Nederlandse Gemeenten B.V. een kredietfaciliteit van € 1.000.000. Op balansdatum is deze faciliteit niet gebruikt. Saldo betreft aflossingen in 2020.

16.10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	35	57
Omzetbelasting	605	179
Vennootschapsbelasting	2.903	346
Totaal belastingen en premies sociale	**3.543**	**582**

16.10.3 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Niet vervallen rente langlopende schulden	1.208	1.234
Vooruitontvangen huren	242	213
Overige overlopende passiva	401	311
Totaal overlopende passiva	**1.851**	**1.758**

17 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

17.1.1 Huurverplichtingen

Stichting Wonen Wateringen is voor het kantoor Dorpskade 25-27 huurverplichtingen aangegaan voor een bedrag van circa € 150.000 per jaar. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar ingaande 1 november 2000 en wordt na het verstrijken van genoemde termijn voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar. Op 29 juni 2007 is het huurcontract verlengd tot en met 31 oktober 2020. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI).

17.1.2 WSW obligo verplichting

De obligoverplichting naar het WSW bedraagt € 2.940.438 en is berekend op basis van het obligotarief van 3,85% over de door het WSW geborgde leningen. Grondslag waarover tarief wordt geheven is 100% over het schuldrestant van € 73.000.000 en 75% over het schuldrestant van € 4.500.000.

17.1.3 Borgstelling WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed als onderpand ingezet
(€ 388,3 mln aan WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018).
In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW regelement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

17.1.4 Koop Goedkoop

Daarnaast zijn er 46 woningen verkocht met de constructie Koop Goedkoop, wat betekent dat de gronden onder de woningen in erfpacht zijn uitgegeven. Wonen Wateringen heeft voor deze woningen het terugkooprecht. De waarde van de erfpachtgronden is in deze jaarrekening verantwoord onder de vastgoedbeleggingen.

17.1.5 Verkoop complex 957 Dorpskade 31/33

Stichting Wonen Wateringen heeft een leveringsverplichting ten aanzien van Dorpskade 31/33. Er is een verkoopprijs overeengekomen van € 2.250.000 exclusief omzetbelasting. De akte van levering vindt uiterlijk plaats op 1 juli 2020 of zoveel eerder. De koper is een rentevergoeding verschuldigd van 2,5% per jaar over de koopprijs exclusief omzetbelasting vanaf 1 januari 2018.

17.1.6 Wet Keten Aansprakelijkheid

In het kader van de reguliere bedrijfsvoering worden verplichtingen aangegaan met aannemers en andere leveranciers. Wonen Wateringen is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid op basis waarvan zij zou kunnen worden aangesproken. Om dit risico te beperken doet Wonen Wateringen alleen zaken met aannemers en leveranciers met een goede reputatie in de markt en bij omvangrijke werken wordt de kredietwaardigheid en financiële continuïteit van de aannemers en leveranciers beoordeeld. Verder wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen.

17.1.7 Investeringsverplichtingen

In 2018 is Wonen Wateringen verplichtingen aangegaan voor de realisatie van 44 sociale huurwoningen op de grens van Naaldwijk en 's-Gravenzande. Het totale budget bedraagt € 8,6 miljoen. De woningen worden naar verwachting medio 2020 opgeleverd. Ultimo 2019 resteert een verplichting groot 2,0 miljoen.
In november 2019 is een overeenkomst gesloten met betrekking tot energie-investeringen en renovatie van complex 413. De totale begroting bedraagt 6,4 miljoen. Uitvoering vindt volledig plaats in 2020.

17.1.8 Prestatieafspraken

Wonen Wateringen heeft meerjarige afspraken gemaakt met de gemeente Westland die jaarlijks worden gemonitord en waar nodig op basis van het jaarlijkse bod worden geactualiseerd. Er zijn prestatieafspraken gemaakt over o.a. de betaalbare voorraad: behoud van de voorraad door middel van huurbeleid en uitbreiding door te investeren in nieuwe sociale huurwoningen.

Minimaal 70% van de woningvoorraad heeft een huur tot de aftoppingsgrenzen. Bij nieuwbouw krijgt 70% van de te bouwen sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en 30% tot de huurprijsgrens. Bij de nieuwbouwopgaven is nadrukkelijk aangegeven dat deze opgaven een gezamenlijke opgaven zijn van gemeente Westland en Wonen Wateringen waarbij Wonen Wateringen als corporatie afhankelijk is van de gemeente voor het leveren van bouwlocaties en sociale grondprijzen. Ook de kwaliteit van de woningvoorraad (jaarlijks worden ca. 85-90 woningen verbeterd) en de duurzaamheidsopgaven maken onderdeel uit van de prestatieafspraken.

17.1.9 Risicoanalyse

De belangrijkste risico's die op kunnen treden bij Wonen Wateringen zijn:

- **Kredietrisico**
  De toegelaten instellingen loopt kredietrisico over de vorderingen. Het maximale kredietrisico betreffende vorderingen bedraagt maximaal € 0,5 miljoen. De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- **Renterisico en kasstroomrisico**
  De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

- Stichting Wonen Wateringen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

17.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door bestuur en Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

	2019	2018
Toevoeging aan de herwaarderingsreserve	35.438	31.392
Toevoeging aan de overige reserves	3.219	2.844
Totaal eigen vermogen	**38.657**	**34.236**

17.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor ons zijn toegelicht in de inleiding van het bestuursverslag.

Het virus heeft in 2020 niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor stichting Wonen Wateringen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

Portefeuille Vestia

Wonen Wateringen heeft samen met regiocorporaties een intentieovereenkomst getekend waarin is aangegeven dat gezamenlijk een gedeelte van de vastgoedportefeuille in de regio Haaglanden wordt overgenomen. Het aandeel Wonen Wateringen bedraagt 540 eenheden. De verwachting is dat de uiteindelijke overdracht plaats zal vinden in 2021.

18 Toelichting op de Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

18.1 Huuropbrengsten

	2019	*2018*
Woningen en woongebouwen	14.547	14.328
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	709	689
	15.256	15.017
Huurderving wegens leegstand	-31	45
Huurderving wegens oninbaarheid	-12	23
Totaal huuropbrengsten	15.213	14.949
Toelichting netto huur		
Huren voorgaand jaar	14.949	14.626
Ontwikkeling huren voorgaande jaren		
Huurverhoging per 1 juli	229	117
Woningen en niet-zijnde woningen verkocht	-10	-10
Nieuw in exploitatie	13	135
Sloop cplx WIII-straat		***-3***
Nieuwe verhuringen	32	45
Overig	0	39
Totaal netto huuropbrengsten	15.213	14.949

De huuropbrengsten zijn behaald in Nederland en meer specifiek in het statutair werkgebied van Wonen Wateringen de regio Haaglanden.

18.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	*2018*
Overige goederen, levering en diensten	372	364
Te verrekenen met bewoners	4	
Opbrengstderving	0	-1
Totaal opbrengsten servicecontracten	376	363

18.3 Lasten servicecontracten

	2019	*2018*
Overige goederen, levering en diensten	372	364
Te verrekenen met bewoners	4	
Opbrengstderving	0	-1
Totaal opbrengsten servicecontracten	376	363

De kosten inzake leveringen en diensten betreffen de aan de diverse nutsbedrijven betaalde bedragen inzake levering van gas, licht en water.

18.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	*2018*
Lonen en salarissen vanuit verdeelstaat	306	263
Pensioenlasten vanuit verdeelstaat	50	41
Sociale lasten vanuit verdeelstaat	51	44
Afschrijving MVA ten dienste van vanuit verdeelstaa	15	13
Overige bedrijfslasten direct toegewezen	188	151
Overige personeelslasten vanuit verdeelstaat	68	90
Overige huisvestingskosten vanuit verdeelstaat	76	62
Overige algemene kosten vanuit verdeelstaat	142	272
Overige kosten uren TD vanuit verdeelstaat	-4	-4
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	892	932

18.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2019	*2018*
Planmatig onderhoud	1.808	681
Mutatie-onderhoud	443	520
Doorbelast onderhoud	-4	0
Totaal subadministratie onderhoud	2.247	1.201
Contract reparatieverzoeken	462	450
Onderhoudslasten tlv servicecontracten	-160	
Onderhoudslasten tlv leefbaarheid	-71	
Afboeking voorraad	0	4
Afschrijving MVA ten dienste van vanuit verdeelstaa	14	12
Lonen en salarissen vanuit verdeelstaat	274	265
Pensioenlasten vanuit verdeelstaat	45	41
Sociale lasten vanuit verdeelstaat	46	44
Overige personeelslasten vanuit verdeelstaat	61	125
Overige huisvestingskosten vanuit verdeelstaat	68	56
Overige algemene kosten vanuit verdeelstaat	127	235
Overige kosten uren TD vanuit verdeelstaat	-5	-4
Totale onderhoudslasten	3.108	2.429

18.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	*2018*
Belastingen	624	629
Bijdrage Aw	13	14
Saneringsheffing	0	153
Verzekeringen	119	100
Verhuurdersheffing	1.781	1.708
Overige directe operationele lasten	36	13
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.571	2.618

18.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft de opbrengsten en lasten uit verkopen bestaand bezit aan derden:

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.047	637
Toegerekende organisatiekosten	-2	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-912	-490
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	133	140

In 2019 zijn 3 woningen regulier verkocht (2018: 2) en de grond van 5 erfpachtwoningen (2018: 3).

18.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.266	-4.717
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.481	36.133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	22	93
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	12	11
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.249	31.519

18.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen hebben betrekking op de volgende complexen/ projecten:

	Waardeveranderingen
314 Renovatie onrendabel	-3.748
414 Nacalculatie renovatie	-308
933 Herrekening Zonneveld	-404
938 Herrekening Rijnvaart	899
941 Willem III nacalculatie	297
Totaal 2019	**-3.266**

18.8.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Autonome mutatie marktwaarde	37.481	36.133
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.481	36.133

18.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden

	2019	2018
Waardestijging voorraad bestemd voor verkoop	22	92
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	22	92

18.8.4 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	12	11
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefueuille verkocht onder voorwaarden	12	11

18.9 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Erfpacht grond KoopGoedkoop woningen	96	95
Vergoeding zendmasten	22	22
Overige vergoedingen	42	23
Korting verhuurderheffing	150	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	309	140

18.10 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Vergoeding RvC	56	59
Overige kosten RvC	27	18
Overige organisatiekosten direct toegewezen	628	0
Afschrijving MVA ten dienste van exploitatie vanuit verdeelstaat	19	19
Lonen en salarissen vanuit verdeelstaat	258	306
Pensioenlasten vanuit verdeelstaat	42	48
Sociale lasten vanuit verdeelstaat	44	51
Overige personeelslasten vanuit verdeelstaat	58	492
Overige huisvestingskosten vanuit verdeelstaat	64	90
Overige algemene kosten vanuit verdeelstaat	123	379
Overige kosten uren TD vanuit verdeelstaat	0	-4
	1.320	1.458

In 2018 zijn direct toegewezen organisatiekosten opgenomen onder de overige lasten vanuit verdeelstaat.

18.11 Leefbaarheid

	2019	2018
Groenonderhoud	71	99
Diversen	8	7
Afschrijving MVA ten dienste van vanuit verdeelstaa	1	1
Lonen en salarissen vanuit verdeelstaat	19	18
Pensioenlasten vanuit verdeelstaat	3	3
Sociale lasten vanuit verdeelstaat	3	3
Overige personeelslasten vanuit verdeelstaat	4	3
Overige huisvestingskosten vanuit verdeelstaat	5	4
Overige algemene kosten vanuit verdeelstaat	9	15
	123	151

18.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente langlopende leningen	2.472	2.704
Mutatie transitorische rente langlopende leningen	-27	-26
Rente schulden kredietinstellingen	6	2
Borgstellingsvergoeding WSW	24	25
Totaal rentelasten en soorgelijke kosten	2.476	2.705

18.13 Belastingen

	2019	*2018*
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen boekjaar	1.885	346
Acute belastingen voorgaand boekjaar	672	0
Mutatie latente belastingen	-2.159	1.857
	399	2.203

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	**2018**
Resultaat voor belastingen Jaarrekening	39.420	36.347
Correcties fiscale verschillen		
Onrendabele investeringen	3.266	4.717
Verkoopopbrengsten	-134	-190
Overige tijdelijke en permanente verschillen	-34.620	-27.665
Afschrijvingen	-585	-657
Overige fiscale correcties	62	
Niet aftrekbaar i.v.m. ATAD	179	
Belastbaar bedrag 2019	7.587	12.552
Af: te verrekenen verliezen		-11.116
Fiscaal resultaat	**7.587**	**1.437**
Verschuldigde acute winstbelasting	**1.885**	**346**
Bij: verschil afdracht 2018 aangifte	672	
Totaal acute belastinglast 2019	**2.557**	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0 %. De lagere effectieve belastingdruk ad. 2,18 % wordt met name veroorzaakt door het grote positieve resultaat dat ontstaat door (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen. Deze resultaten zijn fiscaal niet relevant, reden waarom de effectieve belastingdruk lager is. Eenzelfde effect deed zich in iets mindere mate voor in 2018, (effectieve belastingdruk 6,43%).

19 Overige toelichtingen

19.1 Toerekening personeelslasten

	2019	*2018*
Lonen en salarissen	859	856
Sociale lasten	144	142
Pensioenlasten	141	133
Totaal lonen en salarissen	**1.143**	**1.132**
Waarvan toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	408	348
Lasten onderhoudsactiviteiten	365	350
Lasten leefbaarheid	25	24
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	1	6
Overige organisatiekosten	344	404
	1.143	**1.132**

19.2 Opbouw personeelsformatie

De personeelsformatie ultimo kalenderjaar is als volgt opgebouwd:

Afdeling	31-12-2019	31-12-2018
Verhuur/ bewonerszaken	6,13	6,09
Financieel economische zaken	2,56	4,00
PR en Communicatie	1,56	2,08
Directie	1,00	0,00
Technische dienst incl. adm/td	3,35	4,07
Totaal formatie	14,60	16,24

Ultimo 2018 was de directie werkzaam op interim-basis. Om die reden is de formatie nihil.

De afdeling Financieel economische zaken heeft 2 vacatures op 31 december. Deze vacatures zijn begin 2020 opgevuld.

19.3 Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

19.3.1 Bezoldiging bestuur

bedragen x € 1	M.J. Duiverman
Functiegegevens	Interim directeur bestuurder
Kalenderjaar	**2018**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	[01/01] – [31/07]
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	139.900
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	262.400
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	90.900
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	90.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**90.900**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

bedragen x € 1	M.J. Duiverman	F. van der Pal
Functiegegevens	Interim directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01/19] – [30/04/19]	[01/05/19] – [31/12/19]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,78	1
Dienstbetrekking?	nee	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	29.665	67.448
Beloningen betaalbaar op termijn	0	11.372
Subtotaal	*29.665*	*78.820*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.677	123.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	29.665	78.820
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
bedragen x € 1	**M.J. Duiverman**	
Functiegegevens	Interim directeur bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01/08/18] – [31/12/18]	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,66	
Dienstbetrekking?	nee	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	32.130	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	
Subtotaal	*32130*	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.677	
Bezoldiging	32.130	

19.3.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

bedragen x € 1	J.A. Brocke	R.Baron	R.Baron
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 28/02	01/01 – 28/02	01/03 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging[3]	2.100	1.422	11.003
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	2.982	1988	15468
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[5]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	2.100	1.422	11.003
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan[6]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[7]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	**J.A. Brocke**	**R.Baron**	
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging[3]	12.650	8.450	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	17.700	11.800	

bedragen x € 1	M.A.I. Born	M.J.M. van der Stap	D. Lausberg	J.J.M. van Leeuwen
Functiegegevens[2]	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12	16/05 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging[3]	8.800	8.800	8.800	5.688
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	12.300	12.300	12.300	7.751
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[5]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	8.800	8.800	8.800	5.688
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan[6]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[7]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018				
bedragen x € 1	**M.A.I. Born**	**M.J.M. van der Stap**	**D. Lausberg**	**J.J.M. van Leeuwen**
Functiegegevens[2]	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging[3]	8.450	8.450	8.450	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	11.800	11.800	11.800	n.v.t.

De bezoldiging, welke door leden van de Raad van Commissarissen wordt ontvangen bestaat uit een bruto vergoeding van € 12.650 per jaar voor de voorzitter, € 8.450 voor de overige leden van de Raad van Commissarissen (bedragen exclusief btw). Per 1 januari 2017 wordt bij de bezoldiging van de leden en de voorzitter van de RVC aangesloten bij bezoldigingsklasse C van de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

19.3.3 Overige bedrijfslasten van categoriaal naar functioneel

	2019	2018
Categoriale indeling		
Beheerkosten		
Overige personeelslasten	572	710
Huisvestingskosten	212	212
Bestuurskosten	84	78
Algemene kosten	503	871
Subtotaal beheerkosten	**1.371**	**1.871**
Overige bedrijfslasten		
Belastingen en verzekeringen	631	730
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	11	167
Verhuurderheffing	1.781	1.708
Overige	37	194
Subtotaal overige bedrijfslasten	**2.459**	**2.799**
Totaal overige bedrijfslasten	**3.830**	**4.670**

De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:

Functionele indeling	**2019**	**2018**
Lasten onderhoudsactiviteiten	256	415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	286	575
Lasten leefbaarheid	18	21
Verkoopkosten	1	2
Overige organisatiekosten	823	1039
Overige directe operationele lasten	2.447	2618
Totaal	**3.830**	**4.670**

19.3.4 Overzicht accountant inclusief reserveringen

	Accountants-organisatie Baker Tilly	Totaal Accountantsorgani-satie incl btw
	2019	2019
Onderzoek van de jaarrekening	70,96	85,86
Andere controleopdrachten	8,86	10,72
Adviesdiensten op fiscaal terrein	2,65	3,21
Totaal	82,47	99,79

	Accountants-organisatie Baker Tilly	Totaal Accountantsorgani-satie incl btw
	2018	2018
Onderzoek van de jaarrekening	56,66	68,55
Andere controleopdrachten	8,48	10,27
Adviesdiensten op fiscaal terrein	11,12	13,46
Totaal	76,26	92,28

Bovenstaande specificatie betreft de gefactureerde bedragen in het betreffende boekjaar. Voor de controle van de jaarrekening over 2019 en 2018 is Baker Tilly ingeschakeld. Dat geldt ook voor de aangifte van de vennootschapsbelasting.

19.3.5 Balans en Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

DAEB

activa		2019		2018
A. VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€	281.873	€	247.850
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	0	€	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	314	€	275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	5.224	€	13
	€	**287.411**	**€**	**248.138**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€	252	€	272
	€	**252**	**€**	**272**
Financiële vaste activa				
Latente belastingen	€	1.097		0
Interne lening u/g	€	19.250		21.250
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	€	38.147	€	33.104
	€	**58.494**	**€**	**54.354**
Som der vaste activa	€	**346.156**	€	**302.763**
B. Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	0	€	0
Overige voorraden	€	22	€	19
	€	**22**	**€**	**19**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	€	65	€	75
Overige vorderingen	€	10	€	1.298
Overlopende activa	€	1.241	€	769
	€	**1.316**	**€**	**2.142**
Liquide middelen	**€**	672	**€**	-2.624
Som der vlottende activa	**€**	**2.010**	**€**	**-463**
Totaal activa	**€**	**348.167**	**€**	**302.300**

Passiva		2019		2018
C. Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	€	185.554	€	101.843
Overige reserves		25.624		75.098
Resultaat boekjaar	€	39.022	€	34.236
	€	**250.199**	**€**	**211.177**
D. Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	5.500	€	3.436
Overige voorzieningen	€	42		1.334
Latente belastingverplichtingen	€	0		0
	€	**5.542**	**€**	**4.769**
E. Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	€	84.944	€	78.305
Interne lening o/g	€	0	€	-0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	0 297	€	269
	€	**85.240**	**€**	**78.574**
F. Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	€	461	€	5.446
Schulden aan leveranciers	€	1.145	€	314
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	3.493	€	227
Schulden ter zake van pensioenen	€	-1	€	0
Overige schulden	€	0	€	26
Overlopende passiva	€	2.086	€	1.767
	€	**7.185**	**€**	**7.780**
Totaal passiva	€	**348.167**	**€**	**302.300**

Niet-DAEB

Activa		2019		2018
A. VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€	0	€	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	55.401	€	51.473
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	0	€	180
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	0	€	0
	€	**55.401**	**€**	**51.653**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€	0	€	0
	€	**0**	**€**	**0**
Financiële vaste activa				
Latente belastingen	€	136		407
Interne lening u/g	€	0		0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	€	0	€	0
	€	**136**	**€**	**407**
Som der vaste activa	€	**55.537**	€	**52.060**
B. Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	1.062	€	840
Overige voorraden	€	0	€	0
	€	**1.062**	**€**	**840**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	€	8	€	10
Overige vorderingen	€	1	€	10
Overlopende activa	€	19	€	27
	€	**28**	**€**	**47**
Liquide middelen	**€**	1.932	**€**	3.891
Som der vlottende activa	**€**	**3.022**	**€**	**4.779**
Totaal activa	**€**	**58.559**	**€**	**56.839**

Passiva		2019		2018
C. Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	€	22.652	€	16.958
Overige reserves		9.936		10.464
Resultaat boekjaar	€	5.560	€	5.681
	€	**38.147**	**€**	**33.104**
D. Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	0	€	0
Overige voorzieningen	€	5		0
Latente belastingschuld(en)	€	0		0
	€	**5**	**€**	**0**
E. Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	€	0	€	0
Interne lening o/g	€	19.250	€	21.250
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	0 0	€	175
	€	**19.250**	**€**	**21.425**
F. Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	€	0	€	0
Schulden aan leveranciers	€	142	€	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	50	€	356
Schulden ter zake van pensioenen	€	0	€	0
Overige schulden	€	0	€	1.250
Overlopende passiva	€	965	€	704
	€	**1.156**	**€**	**2.310**
Totaal passiva	€	**58.559**	**€**	**56.839**

19.3.6 Gescheiden Winst- en Verliesrekening DAEB en niet-DAEB

DAEB		2019		2018
Huuropbrengsten	€	12.652	€	12.451
Opbrengsten servicecontracten	€	342	€	329
Lasten servicecontracten	€	-349	€	-359
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	-804	€	-801
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-2.537	€	-1.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-2.298	€	-2.334
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€**	**7.005**	**€**	**7.375**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	832	€	252
Toegerekende organisatiekosten	€	-2	€	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-677	€	-198
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€**	**152**	**€**	**48**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-3.748	€	-4.715
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	33.321	€	31.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€	0	€	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	0	€	6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	**29.573**	€	**26.643**
Opbrengst overige activiteiten	€	191	€	31
Kosten overige activiteiten	€		€	0
Netto resultaat overige activiteiten	**€**	**191**	**€**	**31**
Overige organisatiekosten	**€**	-1.174	**€**	-1.260
Leefbaarheid	**€**	-108	**€**	-122
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	674	€	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-2.453	€	-2.705
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-1.780**	**€**	**-2.705**
Resultaat voor belastingen	**€**	**33.861**	**€**	**30.011**
Deelnemingen	**€**	5.560		5.681
Belastingen	**€**	**-399**	**€**	**-1.456**
Resultaat na belastingen	**€**	**39.022**	**€**	**34.236**

Niet-DAEB

		2019		2018
Huuropbrengsten	€	2.561	€	2.497
Opbrengsten servicecontracten	€	33	€	33
Lasten servicecontracten	€	-21	€	-19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	-88	€	-131
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-571	€	-518
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-273	€	-284
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€**	**1.641**	**€**	**1.579**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	216	€	385
Toegerekende organisatiekosten	€	0	€	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-235	€	-292
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€**	**-19**	**€**	**92**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	482	€	-3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	4.160	€	4.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€	22	€	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	12	€	5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	**4.676**	€	**4.875**
Opbrengst overige activiteiten	€	118	€	109
Kosten overige activiteiten	€	0	€	0
Netto resultaat overige activiteiten	**€**	**118**	**€**	**109**
Overige organisatiekosten	**€**	-146	**€**	-198
Leefbaarheid	**€**	-15	**€**	-29
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	0	€	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-696	€	0
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-696**	**€**	**0**
Resultaat voor belastingen	**€**	**5.560**	**€**	**6.428**
Belastingen	**€**	**0**	**€**	**-747**
Resultaat na belastingen	**€**	**5.560**	**€**	**5.681**

19.3.7 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

DAEB

(A) Operationele activiteiten	**2019**	**2018**
Ontvangsten:		
Huren:	**12.623**	**12.494**
-Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.279	12.084
-Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden Niet-D	0	
-Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	216	198
-Maatschappelijk onroerend goed	128	212
-Bedrijfsmatig onroerend goed	0	
-Parkeervoorzieningen	0	
Vergoedingen	388	396
Overige bedrijfsontvangsten	7	20
Renteontvangsten	674	713
Saldo ingaande kasstromen	13.692	13.623
Uitgaven		
Lonen en salarissen	*701*	729
Sociale lasten	*102*	108
Pensioenlasten	*170*	161
Onderhoudsuitgaven	*2.105*	2.289
Overige bedrijfsuitgaven	*2.314*	3.029
Renteuitgaven	*2.610*	2.836
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	*0*	148
Verhuurdersheffing	*1.644*	1.571
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	*11*	8
Saldo uitgaande kasstromen	9.657	10.879
Kasstroom uit operationele activiteiten	**4.035**	**2.744**

B. (Des)investeringsactiviteiten	2019	2018
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegen	*831*	257
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegen	*0*	
B. Verkoopontvangsten grond	*0*	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	831	257
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Nieuwbouw huur-, woon en niet-woongelegenheden	*5.962*	1.126
A. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	*369*	708
B. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	*0*	
B. Aankoop VOV tbv doorverkoop	*0*	
A. Aankoop huur	*241*	
B. Aankoop grond	*0*	5
Investeringen overig	*0*	0
A. Externe kosten bij verkoop	*10*	0
B. Externe kosten bij verkoop	*0*	0
Tussen telling MVA uitgaande kasstroom	6.582	1.839
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.751	-1.582
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	**-5.751**	**-1.582**
C. Financieringsactiviteiten	**2019**	**2018**
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	*5.000*	0
Aflossing interne lening u/g	*3.250*	
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	*2.900*	3.500
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	*338*	327
Aflossing interne lening o/g	*0*	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**5.012**	**-3.827**
Mutatie liquide middelen	**3.296**	**-2.665**
Liquide middelen per 1-1	-2.624	41
Liquide middelen per 31-12	672	-2.624
Mutatie liquide middelen	**3.296**	**-2.665**

Niet-DAEB

(A) Operationele activiteiten	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren:	2.569	2.520
-Zelfstandige huurwoningen DAEB	0	
-Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden Niet-D	2.014	1.976
-Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	
-Maatschappelijk onroerend goed	0	
-Bedrijfsmatig onroerend goed	482	472
-Parkeervoorzieningen	73	72
Vergoedingen	135	144
Overige bedrijfsontvangsten	21	20
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.726	2.684
Uitgaven		
Lonen en salarissen	87	100
Sociale lasten	13	15
Pensioenlasten	21	22
Onderhoudsuitgaven	53	60
Overige bedrijfsuitgaven	358	224
Renteuitgaven	674	713
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	19
Verhuurdersheffing	136	137
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.343	1.290
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.383**	**1.394**

B. (Des)investeringsactiviteiten	2019	2018
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegen	220	387
B. Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegen	0	0
B. Verkoopontvangsten grond	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	220	387
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Nieuwbouw huur-, woon en niet-woongelegenheden	0	0
A. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	0	0
B. Woningverbetering huur-, woon en niet-woongelegenheden	86	111
B. Aankoop VOV tbv doorverkoop	201	
A. Aankoop huur	0	
B. Aankoop grond	1	3
Investeringen overig	22	11
A. Externe kosten bij verkoop	0	0
B. Externe kosten bij verkoop	3	1
Tussen telling MVA uitgaande kasstroom	313	126
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-92	261
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	**-92**	**261**
C. Financieringsactiviteiten	**DAEB**	**Niet-DAEB**
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening u/g	0	
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing interne lening o/g	3.250	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-3.250**	**0**
Mutatie liquide middelen	**-1.959**	**1.655**
Liquide middelen per 1-1	3.891	2.236
Liquide middelen per 31-12	1.932	3.891
Mutatie liquide middelen	**-1.959**	**1.655**

20 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het Bestuursverslag en de Jaarrekening 2019 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van de Stichting Wonen Wateringen. Op basis van deze constatering en na kennisneming van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant heeft de Raad van Commissarissen de door het bestuur vastgestelde jaarstukken op 18/6/2020 vastgesteld.

Bestuur	Raad van Commissarissen
De heer F. van der Pal Directeur-bestuurder	de heer R.C.R. Baron, voorzitter
	de heer M.A.I. Born, lid
	de heer J.J.M. van Leeuwen, lid
	de heer M. El Mokaddem, lid

Was getekend

21 Overige gegevens

21.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant