

Jaarverslag 2019



 **WOONVIZIËR**

Inhoud

1	BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
2	Voorwoord	7
3	Dienstverlening	9
3.1	Verhuur	9
3.2	Huurbeleid.....	12
3.3	Klant gestuurd onderhoud	13
3.4	Overleg met bewoners	14
3.5	Klanttevredenheidsonderzoeken	15
4	Vastgoed	16
4.1	Opbouw bezit	16
4.2	Strategisch Voorraad beleid	17
4.3	Kwaliteit.....	18
4.4	Duurzaamheid	18
4.5	Verkoop huurwoningen.....	18
4.6	Nieuwbouw	18
4.7	Slimmer Kopen	20
4.8	Starterslening	21
5	Maatschappij	22
5.1	Samenwerking met partners	22
5.2	Dorpsgericht werken	23
5.3	Aanpak overlast.....	23
6	Financieel beleid	24
6.1	Beleidswaarde	25
6.2	Resultaat.....	25
6.3	Waardering van het bezit	28
6.4	Normen financieel beleid	30
6.5	Normen WSW en Aw.....	33
6.6	Interne beheersing	34
6.7	Risicomanagement.....	37
6.8	Treasury.....	39
6.9	WSG Puzzelmodel.....	40
6.10	Bestuursverklaring.....	41
7	Organisatie	43
7.1	Organisatiestructuur	43
7.2	Verslag Raad van Commissarissen.....	44
1	JAARREKENING 2019	50
2	Geconsolideerde balans na resultaatbestemming	51
3	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	54
4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
5	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	57

5.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	57
5.2	Financiële instrumenten.....	62
6	Grondslagen voor waardering activa en passiva	63
6.1	Materiële vaste activa	63
6.2	Vastgoedbeleggingen	65
6.3	Financiële activa	72
6.4	Vorraden	72
6.5	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	73
6.6	Flottende vorderingen	74
6.7	Liquide middelen	74
6.8	Bijzondere waardevermindering van financiële activa.....	74
6.9	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen.....	75
6.10	Eigen vermogen.....	75
6.11	Voorzieningen	75
6.12	Belastingen	77
6.13	Langlopende schulden.....	77
6.14	Kortlopende schulden	78
6.15	Reële waarde van financiële instrumenten	78
7	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	79
7.1	Algemeen	79
8	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	83
8.1	Algemeen	83
9	Toelichting op de geconsolideerde balans	84
9.1	Materiële vaste activa	84
9.2	Vastgoedbeleggingen	85
9.3	Financiële vaste activa.....	90
9.4	Vorraden	92
9.5	Onderhanden werk	92
9.6	Vorderingen.....	93
9.7	Liquide middelen.....	93
9.8	Groepsvermogen.....	94
9.9	Voorziening onrendabele investering	94
9.10	Leningen kredietinstellingen	94
9.11	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)....	95
9.12	Kortlopende schulden	95
10	Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
11	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	100
11.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen.....	100
11.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	100
11.3	Meerjarige financiële verplichtingen.....	101
12	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	102

12.1	Huren.....	102
12.2	Opbrengsten en servicecontracten	102
12.3	Lasten servicecontracten	102
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit	103
12.5	Lasten onderhoud	106
12.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	106
12.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	106
12.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	107
12.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	107
12.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107
12.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden.....	108
12.12	Opbrengsten overige activiteiten	108
12.13	Overige organisatiekosten	108
12.14	Kosten leefbaarheid.....	108
12.15	Financiële baten en lasten	109
12.16	Belastingen	109
13	Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming	112
14	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	114
15	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	115
16	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening.....	117
16.1	Algemene toelichting	117
16.2	Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	117
16.3	Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen	117
17	Toelichting op de enkelvoudige balans	118
17.1	Deelnemingen	118
17.2	Vorderingen.....	118
17.3	Liquide middelen	119
17.4	Eigen vermogen.....	120
17.5	Kortlopende schulden	121
18	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	122
18.1	Opbrengsten servicecontracten	122
18.2	Lasten servicecontracten	122
18.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	122
18.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123
18.5	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	123
18.6	Opbrengsten overige activiteiten	123
18.7	Financiële baten en lasten.....	123
18.8	Resultaat deelneming.....	123
18.9	Accountantskosten.....	124
18.10	Gebeurtenissen na balansdatum	125
19	Afzonderlijke primaire overzichten	126

19.1	Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019 voor winstbestemming	128
19.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019	130
19.3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019	131
19.4	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019 voor winstbestemming	134
19.5	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019	136
19.6	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019	137
20	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	139
20.1	Bezoldiging topfunctionarissen	139
21	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	143
22	Kengetallen	147
23	Financiële ratio's	148

Woonvizier

Middelmeede 40
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00

info@woonvizier.net

www.woonvizie.net

1 BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2 Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag 2019 van Woonvizier in het verslagjaar. In het Bestuurlijk verslag leggen we verantwoording af over onze maatschappelijke prestaties en de financiële vertaling hiervan treft u aan in de Jaarrekening.

U leest dat Woonvizier een financieel gezonde organisatie is. Op een belangrijk onderdeel, de klantwaardering, hebben we in 2019 hoger gescoord dan in het voorgaande jaar en dat is een resultaat waar we trots op zijn.

Het verslagjaar heeft verder in het teken gestaan van organisatieontwikkeling en het verder bouwen aan één Woonvizier.

Het in 2018 opgestart en in 2019 afgeronde visitatieproces levert ons een aantal mooie aanknopingspunten voor de herijking van onze strategische koers. Uit de visitatie blijkt dat onze partners veel waardering hebben voor onze prestaties, en dat is fijn. Daarnaast is er een aantal mooie aanbevelingen voor Woonvizier; De visitatiecommissie roept ons op “kleur te bekennen”, de kracht van onze schaal meer te gebruiken en klanttevredenheid als hoogste op de agenda te zetten.

In vervolg op de uitgevoerde visitatie zijn we in het verslagjaar gestart met een nieuw Ondernemingsplan. Daarbij was voor ons niet alleen het resultaat van belang maar ook het maakproces. De aanbevelingen vanuit de visitatie hebben we daar meteen aan gekoppeld en dus werd de totstandkoming een proces “van buiten naar binnen” en “van onder naar boven”. Dit heeft zich vertaald in expedities waaraan alle medewerkers hebben deelgenomen. We zijn letterlijk op een aantal actuele thema’s buiten op gaan halen wat er speelt in onze lokale samenleving, welke behoeften er zijn en welke rol onze omgeving daarin van ons verwacht. Deze expedities hebben ons veel gebracht: ze leverden inhoudelijk veel op én gaven ons daarnaast veel plezier, voldoening en een gevoel van saamhorigheid.

Naast de externe opgave ligt er binnen Woonvizier ook een belangrijke interne opgave, te weten het versterken van de interne sturing en beheersing. Dit vraagt een aantal maatregelen, onder andere in de wijze van vastlegging van zaken, het ontwikkelen en inrichten een rapportagetool die zorgt voor real time informatie en inzicht én meer helderheid in verantwoordelijkheden. Daar hoort ook bij een versterking van de resultaatgerichtheid en het realisatievermogen van Woonvizier. Naast deze instrumentele kant is er tijd en ruimte genomen om met elkaar het gesprek te voeren over wat dit betekent in termen van eigenaarschap en verantwoordelijkheid, hoe we hier van kunnen leren en dit kunnen gebruiken bij de verdere ontwikkeling van Woonvizier.

In het jaarverslag zijn werkgroepen waarin alle medewerkers betrokken waren actief bezig geweest met een interne verdieping van de ontwikkelbehoefte van Woonvizier, te weten het DNA van Woonvizier, samenwerking en klantwaarde. Deze werkgroepen hebben mooie resultaten opgeleverd onder andere op basis van een enquête en een luisterpanel en intervisiebijeenkomsten. De uitkomst van de visitatie, de expedities en de werkgroepen vormen de basis voor ons nieuwe

Ondernemingsplan

Al met al was 2019 een intensief en bijzonder jaar; niet alle collega’s voelden zich thuis bij de in gang gezette richting en dat leidde tot mobiliteit. Vanwege de herijking van de strategie is ervoor gekozen de

ontstane vacante posities tijdelijk in te vullen. Dit heeft veel impact op de organisatie gehad. Het belang van het nieuwe ondernemingsplan wordt daarmee extra onderstreept: het is een fundament voor het nieuwe Woonvizier, een heldere herkenbare koers en een handvat voor onze dagelijkse afwegingen en keuzes. Wij verwachten dit ondernemingsplan medio 2020 op te leveren.

Woonvizier wenst u veel leesplezier. Als zaken onduidelijk zijn, vragen oproept of aanleiding geeft voor suggesties, horen wij dit graag.

Ellen van Beijsterveldt-Niels
Directeur-bestuurder

3 Dienstverlening

3.1 Verhuur

3.1.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2019 waren er in totaal 75.857 inschrijvingen. Hiervan zijn 21.511 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). Van de totale inschrijvingen zijn 2.010 woningzoekenden momenteel woonachtig in Gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens voor een huurwoning in gemeente Drimmelen is op dit moment helaas nog niet te herleiden.

De laatst bekende overzicht woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen wordt weergegeven middels de onderstaande tabel:

Woningzoekenden	<= 22.700 Primair	22.700- 30.825 Secundair	>= 38.055 Midden	> 42.436 Hogere	Totaal	
1 persoons	697	321	33	22	1.073	53,4%
2 persoons	319	113	45	204	681	33,9%
3+ persoons	145	34	14	63	256	12,7%
Totaal	1.161	468	92	289	2.010	100,0%
	57,8%	23,3%	4,6%	14,4%	100,0%	

3.1.2 Mutatiegraad

In 2019 zijn er in totaal 165 huuropzegging verwerkt. De mutatiegraad lag hiermee in 2019 op 6,0%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de mutatiegraad van 5,4% in 2018. Het overgrote deel van de mutaties vindt zijn oorzaak in huurbeëindiging ten gevolge van doorstroming (woon carrière en zorgbehoefte) en overlijden.

3.1.3 Leegstand

Woonvizier accepteert leegstand bij mutatie en in bijzondere situaties. Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In het verslagjaar was er bij 105 woningen sprake van leegstand gedurende een periode ten gevolge van werkzaamheden bij mutatie. Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur.

3.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 74,7% van het beschikbare aanbod valt in de betaalbare categorie met een huurprijs tot € 607,46.

In totaal zijn er 141 nieuwe verhuringen geweest in 2019, waarvan 85 woningen zijn geadverteerd via Klik voor Wonen de overige 56 woningen zijn via bemiddeling bij Klik voor Wonen verantwoord. In totaal zijn er op de 85 advertenties gemiddeld 227,6 reacties ontvangen. Vooral op eengezinswoningen met een

huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens van € 607,46 wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. 56 Woningen zijn middels bemiddeling toegewezen. Dit betreft verhuringen via derden (zorginstellingen), aan statushouders en verhuringen aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Van de 141 woningen is 61,7% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 24,1% aan inwoners van de Klik-regio en 14,2% aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Voor 2019 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 moeten verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 38.035.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mogen verhuurd worden aan gezinnen met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mogen vrij verhuurd worden met voorrang voor urgenten.

Naast toewijzings-eisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het moet voorkomen worden dat de uitgaven voor de huurtoeslag toenemen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.700 (ouderen tot € 22.675) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 607,46
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.825 moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 651,03.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden als volgt weergegeven:

Inkomen / huurprijs	<= € 607,46	<= € 651,03	<= € 720,42	> € 720,43
1 - 2 pers < € 22.700 / 22.675	Green	Red	Red	Red
3+ pers < € 30.825	Green	Green	Red	Red
> aftopping < € 38.035	Green	Green	Green	Red
> € 36.798 < € 42.436	Yellow	Yellow	Yellow	Green
> € 42.436	Yellow	Yellow	Yellow	Green

De realisatie van de verhuringen in het verslagjaar conform Europese regelgeving en passendheid is weergegeven in onderstaande tabel:

Verhuringen conform passend toewijzen en EU-norm							
	HTG-passend	HTG-niet passend	Geen HTS	Inkomen < 38.035	Inkomen > 38.036 < 42.436	Inkomen > 42.437	Totaal
< € 607,46	81		26	108			107
> € 607,46 en < € 651,03	21		1	22			22
> € 651,04		1	11	6	3	3	12
	102	1	38	136	3	3	141
Norm	> 95%	< 5%		> 80%	< 10%	< 10%	100%
2019	99,04%	0,96%	100%	95,74%	2,13%	2,13%	100%

De verhuringen verdeeld naar huishoudens, inkomen en leeftijd worden weergegeven in onderstaande tabellen:

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019				
Leeftijd	Inkomen	<= € 424,44	> € 424,44 <= 607,46	> € 607,46
<= 65 jaar	<= € 22.700	4	22	1
	> € 22.700	3	13	3
> 65 jaar	<= € 22.675	7	15	0
	> € 22.675	0	6	0
Totaal		74	56	4

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019				
Leeftijd	Inkomen	<= € 424,44	> € 424,44 <= 607,46	> € 607,46
<= 65 jaar	<= € 30.825	0	17	1
	> € 30.825	0	2	6
> 65 jaar	<= € 30.800	4	10	1
	> € 30.800	0	0	3
Totaal		44	29	11

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019				
Leeftijd	Inkomen	<= € 424,44	> € 424,44 <= 651,03	> € 651,03
<= 65 jaar	<= € 30.825	0	21	1
	> € 30.825	0	0	0
> 65 jaar	<= € 30.800	0	1	0
	> € 30.800	0	0	0
Totaal	23	0	22	1

3.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier aandacht voor bijzondere groepen woningzoekenden. Het betreft woningzoekenden met een zorg behoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- **Zorg**
Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg). Voor deze aandachtsgroepen werken wij samen met zorgaanbieders en bewonersinitiatieven.
- **Statushouders**
In 2019 zijn 9 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 18 statushouders. De druk op eengezinswoningen neemt toe, aangezien de statushouders veelal grotere gezinnen zijn en het aantal vrijkomende eengezinswoningen afneemt. Alle statushouders die Woonvizier in 2019 toegewezen heeft gekregen via de gemeente zijn gehuisvest. Hiermee is voldaan aan de taakstelling voor 2019.
- **Urgent woningzoekenden**
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Op twee gronden kan een urgentie worden aangevraagd, medisch wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast of bij beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. In 2019 zijn de meeste urgenties aangevraagd en verstrekt naar aanleiding van beëindiging van een relatie. Het aantal aanvragen voor urgentie in 2019 bedraagt 27. Aan 25 woningzoekenden is daadwerkelijk urgentie toegekend.

3.2 Huurbeleid

3.2.1 Huurverhoging

In het verslagjaar is de huurverhoging gebaseerd op de huursombenadering. Dit betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar met een beperkt percentage mag stijgen, te weten: inflatie + 1 procent. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie (huurharmonisatie) tezamen. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn dan het gemiddelde percentage.

De huuraanpassing op 1 juli 2019 is gedifferentieerd toegepast met een percentage dat varieert tussen de 0,7 en 2,1%. De huurstijging wordt gedifferentieerd vanwege verschillen in prijs bij vergelijkbare woningen. Bewust is een percentage gehanteerd onder het wettelijk individueel maximum. Dit om de stijging van de huurprijs voor de primaire doelgroep te beperken. Het percentage is individueel afgetopt op het gemiddelde streefhuurniveau. Gemiddeld is hiermee een huurstijging van 1,6% gerealiseerd. Naast de jaarlijkse huurstijging op 1 juli, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuurniveau (70% van de maximaal redelijke huur). In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie circa 0,5%. Hiermee komt de totale huursomstijging in het verslagjaar op circa 2,1%.

3.2.2 Huurincasso

Een groot deel van de huurders van Woonvizio (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso.

Niet alle huurders betalen de huur tijdig. De huurachterstand heeft betrekking op 169 dossiers, 150 zittende en 19 vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,25%. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 0,99%, iets gedaald ten opzichte van 2018 (1,01%), het percentage van de vertrokken huurders 0,21% is ook iets gedaald ten opzichte van 2018 (0,24%).

Woonvizio zet actief beleid in op het beperken van huurachterstanden. Dit mede ter bescherming van haar huurders. Hiervoor werkt Woonvizio nauw samen met de gemeenten en andere partners in haar werkgebied.

Dankzij het actieve beleid van Woonvizio en de samenwerking met partners zijn in het verslagjaar geen huurders ontruimd vanwege huurachterstand.

3.3 Klant gestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizio haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder en welk onderhoud voor rekening van de huurder is. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder wordt uitgevoerd, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Circa 81% van de huurders heeft een serviceabonnement afgesloten. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het huurdersonderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizio laten uitvoeren.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij 37 woningen verbeteringen op verzoek van de betreffende huurder uitgevoerd. Het betreft verbetering van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van woningen. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van lange bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.

- Zelf aangebrachte voorzieningen
Woonvizier hecht er waarde aan dat bewoners hun woning kunnen aanpassen aan de eigen smaak, wens en behoefte. Woonvizier faciliteert dit binnen vastgestelde kaders zoveel als mogelijk. In 2019 zijn 55 aanvragen binnengekomen, waarvan er 50 in behandeling zijn genomen.
- Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning kunnen binnen de WMO gerealiseerd worden. Woonvizier heeft met de gemeente proces afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld. Wanneer inwoners van de gemeente Drimmelen of huurders van Woonvizier een aanvraag indienen bij of de gemeente of Woonvizier worden deze ten aller tijde geholpen door de organisatie waar de melding in eerste instantie wordt gedaan. Wanneer er geen inhoudelijke reactie gegeven kan worden nemen de organisaties onderling met elkaar contact op. Hiermee wil de gemeente en Woonvizier voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd, zonder een antwoord op de (aan)vraag te krijgen. Zeker vanwege de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, neemt de noodzaak toe. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget.

3.4 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan een goed overleg met haar huurders en hun vertegenwoordiger. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang. Daar waar nodig wordt de huurdersvereniging ondersteund bij haar werkzaamheden. In het jaarverslag heeft Woonvizier hiertoe aan de huurdersvereniging een bijdrage verstrekt van € 19.000.

Het overleg met de huurdersvereniging staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische keuzen en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. Woonvizier geeft hiermee samen met de huurdersvereniging en andere partners invulling aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met de huurdersvereniging onder andere de volgende thema's besproken: visitatie, participatie, expedities in het kader van het ondernemingsplan, prestatie-afspraken, 100-jaar thuiskomen, ontmoetingsruimte Ganshoek, stand van Zaken nieuwbouwplannen, jaarverslagen en begrotingen, overname administratieve taken HBV, klanttevredenheid, open verbrandingstoestellen en de pilot duurzaamheidsproject.

3.4.1 Geschillen Adviescommissie

De Geschillen Adviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Woonvizier en huurders die niet via overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2019 hebben we geen nieuwe geschillen ontvangen. In het voorjaars- en najaarsoverleg hebben wij met de leden beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie besproken. De GAC houdt zo een actueel beeld van Woonvizier.

De GAC bestaat uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), A. Braat en O. Strouken-Busink (namens Woonvizier) en mevrouw M. van Goch. Mevrouw G. Butter is onafhankelijk secretaris. De commissie bestaat uit twee leden en een voorzitter, die op voordracht worden benoemd. Een lid aan te wijzen door

Woonvizer, een lid aan te wijzen door de gezamenlijke bewonersorganisatie en een lid voorgedragen door deze twee gezamenlijk als onafhankelijk voorzitter. De werkwijze van de commissie is vastgelegd in een reglement.

3.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

We hebben eind november de Aedes Benchmark 2019 ontvangen, waarbij we een A-score behaald hebben op het Huurdersoordeel.

4 Vastgoed

4.1 Opbouw bezit

Onderstaande tabel geeft Het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar typen en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB) :

Aantal verhuureenheden	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Aantal woningen per 01-01-2019	2.643	2.637	6
Aantal aangekocht via toegelaten instellingen	163	153	10
Splitsing Fresiaflat	1	1	0
	164	154	10
Ontrokken door sloop	-4	-4	0
Aantal woningen verkocht op de vrije markt	-12	-11	-1
Totaal aantal woningen onttrokken aan voorraad	-16	-15	-1
Aantal woningen in bezit op 31-12-2019	2.791	2.776	15
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf	2	0	2
- Gezondheidscentrum	14	2	12
- Bedrijfsruimten/winkels	6	0	6
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizier	1	0	1
- Kantoor	1	0	1
- Artsenpraktijk	1	0	1
	25	2	23
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum	1	0	1
- Sporthal	4	4	0
- Slaapruimte	1	1	
	6	5	1
Garages	73	0	73
Totaal aantal overige verhuureenheden per 31-12-2019	104	7	97
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2019	2.895	2.783	112
Totaal gewogen aantal verhuureenheden op 31-12-2018	2.837	2.783	54

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot € 720,42 per maand en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB).

Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente is overeengekomen dat minimaal 75% van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 607,47 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens). Met de gemeente Moerdijk zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Omdat Woonvizer alleen in het dorp Moerdijk werkzaam is, is er voor gekozen een intentieovereenkomst voor de wederzijdse inspanningen op het gebied van de Volkshuisvesting te sluiten. Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen maakt hiervan geen onderdeel uit, desondanks hanteert Woonvizer het percentage van 75% aanbod in het betaalbare segment voor haar totale woningbezit.

De zelfstandige DAEB wooneenheden verdeeld naar prijsklassen wordt weergegeven in de volgende tabel:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 424,44	304	12%
Betaalbaar € 424,44 - € 651,03	1.962	75%
Midden € 651,03 - € 720,42	286	11%
Duur > € 720,42	46	2%
Totale voorraad	2.598	100%

Voorts hanteert Woonvizer op basis van haar Strategisch Voorraad Beleid streefhuren voor haar DAEB-huurwoningen. Deze zijn op een enkele uitzondering na, gelijk aan 70% van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs. Op basis van het streefhuurniveau hebben 1.919 woningen (74%) een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens en woningen (13%) een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Hiermee voldoet Woonvizer nu en in de toekomst aan de met de gemeente Drimmelen gemaakte afspraken ten aanzien van voldoende aanbod in het betaalbare segment.

4.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizer heeft haar portefeuille strategie vastgelegd in haar Strategisch Voorraad Beleid vastgesteld in 2017. Hierin is op basis van de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling in het werkgebied van Woonvizer invulling gegeven aan de gewenste hoeveelheid en typering van haar woningbezit tot 2030. Geconcludeerd is dat er tot 2021 ruimte is voor uitbreiding van het woningbezit met circa 100 woningen. Hierna vindt herijking van de bevolkingsprognose plaats. De belangrijkste oorzaak voor deze geringe uitbreiding is de gezinsverdunding bij een min of meer gelijkblijvende bevolkingsomvang. Nu al bestaan de woningzoekenden voor 86% uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aantal zal met de verdergaande gezinsverdunding in de komende jaren verder stijgen. Mede hierom wordt bij mutatie van bepaalde woningen ingegrepen in de plattegrond op de verdieping. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot betaalbaarheid en toekomstige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een streefhuurniveau van 70% van maximaal redelijk. Op basis hiervan houdt 81% van het DAEB-huurbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Ten slotte is in het Strategisch Voorraad Beleid rekening gehouden met verkoop van voornamelijk versnipperd bezit. Uitgangspunt is de jaarlijkse verkoop van 12 woningen tot een totaal van 220 woningen. Tot en met 2021 worden ter compensatie van de woningverkopen circa 50 extra nieuwbouwwoningen toegevoegd.

4.3 Kwaliteit

In 2019 hebben we in totaal circa € 4,6 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. Dit is exclusief interne doorbelastingen. Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaam woningbeheer is een aspect dat verankerd ligt in de organisatie. In dat kader is in 2018 het duurzaamheidsbeleid afgerond. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizier heeft de ambitie haar bezit in 2050 nagenoeg CO2 neutraal te hebben. Woonvizier heeft de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) voor de woningportefeuille in 2019, niet gerealiseerd. Woonvizier beschikt op dit moment over een energie index van 1,44.

Energielabels (Energie-index)	01-01-2011	31-12-2019
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	19%	36,5%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	59%	44,5%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	22%	19,0%
Gemiddelde Energie-index	1,50	1,44

4.5 Verkoop huurwoningen

In 2019 zijn twaalf reguliere woningverkoop gerealiseerd. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 200.000.

4.6 Nieuwbouw

In het kader van haar Strategisch Voorraad Beleid heeft Woonvizier de ambitie tot en met 2021 150 (100 regulier en 50 compensatie voor verkoop) DAEB-huurwoningen aan het bezit toe te voegen. In de met de gemeente Drimmelen overeengekomen prestatieafspraken en de met de gemeente Moerdijk gesloten intentieovereenkomst voor de leefbaarheid van het dorp Moerdijk is hiermee rekening gehouden. In overleg met de gemeenten Drimmelen en Moerdijk geeft Woonvizier invulling aan de realisatie van de nieuwbouwpoging. Hierbij merken wij op dat het realiseren van deze ambitie onder druk staat. Samen met de gemeenten wordt gezocht naar alternatieve locaties voor realisatie van DAEB huurwoningen en afname van DAEB huurwoningen van commerciële ontwikkelaars.

Woonvizier heeft in het verslagjaar 15 woningen in uitvoering met een geplande oplevering in 2020 in de projecten Olmhof en Zuideindsestraat (zie paragraaf 4.6.1). Ook zijn in het verslagjaar 78 woningen in ontwikkeling met een geplande oplevering in 2021. Het betreft de projecten Romboutstraat, Ganshoek fase II, Vlashoek en Markstraat. Zie ook paragraaf 4.6.2. Ten slotte zijn 79 DAEB huurwoningen op diverse ontwikkellocaties van Woonvizier dan wel commerciële ontwikkelaars in voorbereiding. Hierover vinden de eerste verkennende gesprekken plaats. Evenwel wordt aangenomen dat realisatie hiervan na 2021 mogelijk is. In overleg met de gemeente Drimmelen wordt aandacht gevraagd voor prioritering van deze projecten om te kunnen voldoen aan de prestatieafspraken. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de hoogte van bijkomende kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt.

4.6.1 Projecten in uitvoering

- **Zuideindsestraat te Made (8 DAEB huurwoningen):**
Het project Zuideindsestraat betreft de transformatie van de voormalige pastorie in Made. In het pand realiseert Woonvizer 8 huurwoningen voor starter(s) en spoedzoekers. Oplevering van het project is gepland in juni 2020.
- **Olmhof te Lage Zwaluwe (7 DAEB huurwoningen):**
Het project Olmhof betreft vervangende nieuwbouw waarbij 4 DAEB huurwoningen plaats maken voor 7 grondgebonden levensloopbestendige DAEB huurwoningen. De sloop van de bestaande woningen is in 2019 gerealiseerd. De oplevering van het project is eind 2020 gepland.

4.6.2 Projecten in ontwikkeling

- **Romboutstraat te Made (circa 20 DAEB huurappartementen)**
Deze locatie is eigendom van de gemeente Drimmelen. Met de gemeente Drimmelen wordt intensief overleg gevoerd om te komen tot realisatie van circa 20 DAEB huurappartementen in 2021.
- **Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen):**
Het betreft een grondlocatie overgenomen van WSG gelegen naast de in 2018 gerealiseerde nieuwbouw van zorgcentrum De Ganshoek. Deelplan II omvat realisatie van 14 levensloopbestendige huurwoningen. Realisatie van dit project is gepland in 2021.
- **Vlashedijk (deelplan II van het project Lage Zwaluwe West) te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen, 47 koopwoningen en 17 kavels):**
Het deelplan Vlashedijk wordt samen met een commerciële ontwikkelaar gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase worden 24 koopwoningen gerealiseerd. Woonvizer levert hiervoor de bouwrijpe grond. Ook brengt Woonvizer 10 particuliere bouwkavels op de markt. Met de commerciële ontwikkelaar is een overeenkomst getekend voor afname van de gronden en realisatie van de koop- en huurwoningen. Het verkoopproces voor de eerste fase is in december 2018 gestart. Het verkoopproces van de tweede fase is eind 2019 gestart. Fase een wordt in 2020 gerealiseerd en fase twee in 2021. Woonvizer neemt in fase twee 14 DAEB huurwoningen turn-key af.
- **Markstraat te Terheijden: (30 DAEB huurappartementen)**
De ligging van deze locatie is erg gunstig ten opzichte van de voorzieningen in de kern Terheijden. De locatie biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van 30 appartementen. Momenteel worden de mogelijkheden voor realisatie onderzocht. In overleg met zorgorganisaties onderzoeken we ook de mogelijkheden voor zorg gerelateerde woningen in de vorm van een zogenaamde magic mix. Dit houdt in een combinatie van wonen met zorg en regulier wonen waarbij beide een relatie met elkaar hebben in de vorm van bijvoorbeeld mantelzorg.

4.6.3 Grondposities

Woonvizer heeft in totaal circa 17,2 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden naast mogelijkheden voor realisatie van DAEB Huurwoningen tot en met 2021 ook mogelijkheden voor nieuwbouw in de periode hierna. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe: (ca. 13,9 ha)

De grondpositie in het project Lage Zwaluwe West werd samen met WSG aangekocht in 2007. Tot en met 2018 participeerden Woonvizier en WSG ieder voor 50% in het project. In het kader van de sanering van WSG in 2018 heeft Woonvizier het eigendom per 1 januari 2019 van WSG in het project Lage Zwaluwe West overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Beoogd wordt met ontwikkeling van het project Lage Zwaluwe West een impuls te geven aan de leefbaarheid van Lage Zwaluwe. De rol van Woonvizier beperkt zich tot de uitgifte van bouw- en woonrijpe grond aan commerciële ontwikkelaars en particulieren. Hiervoor wordt samengewerkt met de gemeente Drimmelen. Lage Zwaluwe West is verdeeld in drie deelplannen. Deelplan I is inmiddels volledig uitgegeven. De woonrijpwerkzaamheden worden in 2020 afgerond. Deelplan II betreft het leveren van bouwrijpe grond voor realisatie van 78 woningen. De woningbouw wordt uitgevoerd door een commerciële ontwikkelaar en particulieren. Onder deze laatste groep zijn ook twee initiatieven voor particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het gebied wordt medio mei 2020 bouwrijp opgeleverd. Woonvizier neemt in 2021 14 DAEB huurwoningen turn-key af van de ontwikkelaar. Voor deelplan III wordt een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid voor toekomstige woningbouw voor woningbouw na 2021.
- Made Oost te Made (ca. 3 ha)

Made Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum van Made. In de Woonvisie heeft de gemeente oorspronkelijk vanaf 2024 mogelijke planontwikkeling opgenomen voor deze locatie. Uit recent overleg met de gemeente is gebleken dat de gemeente onder voorwaarden bereid is woningbouw vanaf 2022 mogelijk te maken. Dit vanwege vermeende spanning op de woningmarkt. De gemeente heeft in dit kader aangegeven samen met Woonvizier de bevolkingsprognose versneld te willen actualiseren. Ook een commerciële ontwikkelaar heeft grondlocaties in Made Oost in eigendom. Tussen gemeente, Woonvizier en de ontwikkelaar worden besprekingen gevoerd om een mogelijke samenwerking bij ontwikkeling van de locatie te verkennen.
- Hofstedestraat te Made: (ca. 0,3 ha)

Deze locatie is al enige tijd in bezit van Woonvizier. Ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn. De gemeente onderzoekt momenteel de status van de belemmeringen voor mogelijke ontwikkeling van deze locatie. Zodra de belemmeringen inzichtelijk zijn gemaakt, werkt Woonvizier, indien mogelijk, in overleg met de directe omgeving een voorstel uit voor de ontwikkeling van de locatie. De termijn waarop ontwikkeling mogelijk is of wordt, is nog onbekend.

4.7 Slimmer Kopen

Voor de nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment is gekozen voor de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizier. De afgelopen jaren zijn er 39 woningen verkocht met Slimmer Kopen. Eind 2019 hebben we nog 23 Slimmer Kopen-woningen.

4.8 Starterslening

De Starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de Starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2019 nog voor 7 woningen/kopers een vordering (2018: 8).

5 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen worden steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizier blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizier door te investeren in goed contact, met een open houding in de omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

Klanten en de gemeente Drimmelen en Moerdijk zijn de belangrijke partners van Woonvizier als het gaat om maatschappelijke legitimatie van het handelen. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvizier voelt zich sterk betrokken bij en medeverantwoordelijk voor de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen. Woonvizier heeft op dit gebied veel gepresteerd. De Woningwet stelt evenwel scherpere eisen. Woonvizier zet zich er wel voor in dat de oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

5.1 Samenwerking met partners

De belangrijkste partners zijn naast de Huurdersvereniging de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Met de gemeente Drimmelen en Moerdijk wordt structureel overleg gevoerd op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Wederzijdse afspraken zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2017 tot en met 2021. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en omvang van de kernvoorraad.

Met de gemeente Moerdijk is een intentieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse inspanningen zijn vastgelegd voor de leefbaarheid van het dorp Moerdijk. Deze staat onder druk door uitbreiding van het industrieterrein Moerdijk. Een meer duidelijke afbakening van werken en wonen moet de leefbaarheid van het dorp Moerdijk waarborgen. Bij alle wederzijdse afspraken met zowel de gemeente Drimmelen als Moerdijk zijn inwoners, veelal vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang, nauw betrokken.

Naast de samenwerking met bewoners en gemeenten, werken we intensief samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Dit of gekoppeld aan een concreet project of in het kader van leefbaarheid of huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voor de verhuur van woningen zijn we aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen.

5.2 Dorpsgericht werken

Ook in 2019 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gericht en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving.

In 2019 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkschouwen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2019 is er door Woonvizio € 36.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten ter ondersteuning van het Dorpsgericht werken.

5.3 Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het in vroegtijdig stadium irritaties en problemen bespreekbaar te maken en laat partijen daarin zelf tot een oplossing komen.

Politie, Woonvizio maar ook de gemeente verwijzen zaken door. Diverse zaken zijn niet via de partners aangemeld, maar een van de partijen heeft zelf Buurtbemiddeling benaderd. Een teken dat ook de inwoners Buurtbemiddeling goed weten te vinden. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost omdat een van beide partijen niet wilde meewerken of omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische problematiek). In deze situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het instrument Buurtbemiddeling een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties. In 2020 wordt Buurtbemiddeling voortgezet. Jaarlijks wordt beoordeeld of de behaalde resultaten opwegen tegen de (financiële) inzet.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

6 Financieel beleid

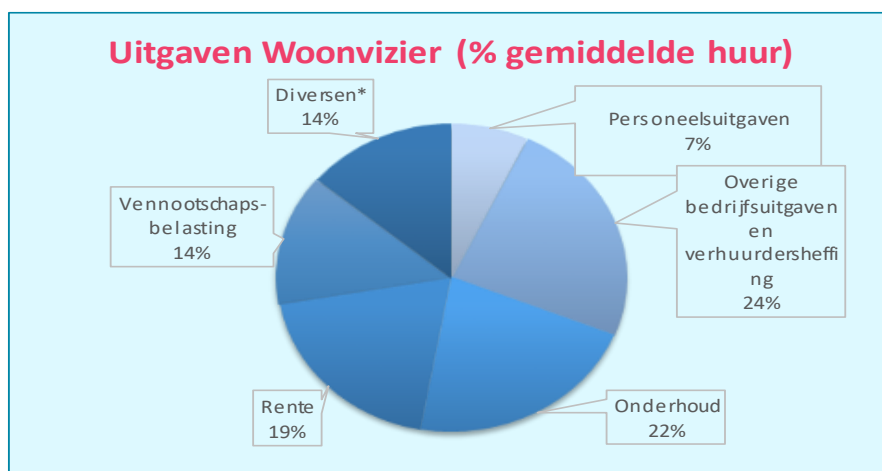
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaarde wordt er van uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waardeberekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizier is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizier niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizier gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- nog te realiseren eigen vermogen (marktwaarde versus historische kostprijs);
- niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaarde versus beleidswaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizier er voor om zoveel als mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen meer scherpte in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringskasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven van Woonvizier in verhouding tot de gemiddelde huur € 558 van Woonvizier zijn weergegeven in de weergegeven grafiek. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.



6.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader, wat er nog niet is. De definitieve sectornorm is nog niet bepaald door het WSW en de Aw. De voorlopige norm voor de LTV blijft maximaal 75% blijft en voor de solvabiliteit minimaal 20%.

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.

Het bestuur van Woonvizier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 185,2 miljoen.

6.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2019 bedraagt bijna € 27,8 miljoen positief, waarvan € 25,8 miljoen betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 2,0 miljoen betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten.

Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten. De toegerekende organisatiekosten zijn in 2019 herijkt conform de memo van de Aw, WSW en BZK.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2019 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.026	688	9.714
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	279	279
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	510	-19	491
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.919	993	22.912
Resultaat overige activiteiten	37	58	95
Overige organisatiekosten	-381	-7	-388
Leefbaarheid	-37	-	-37
Rentelasten	-3.604	-162	-3.766
Resultaat voor belastingen	27.470	1.830	29.300
Belastingen	-1.634	188	-1.446
Resultaat deelnemingen	-	-42	-42
Resultaat na belastingen	25.836	1.976	27.812

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de geconsolideerde cijfers 2019 ten opzichte van 2018.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2019 (bedragen x € 1.000)

	2019	2018	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.714	7.790	1.924
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	279	289	-10
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	491	617	-126
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.912	30.137	-7.225
Resultaat overige activiteiten	95	61	34
Overige organisatiekosten	-388	-169	-219
Leefbaarheid	-37	-65	28
Rentelasten	-3.766	-3.890	124
Resultaat voor belastingen	29.300	34.770	-5.470
Belastingen	-1.446	-3.439	1.993
Resultaat deelnemingen	-42	-110	68
Resultaat na belastingen	27.812	31.221	-3.409

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De toename van de huren 2019 ten opzichte van 2018 met € 0,5 miljoen wordt met name veroorzaakt door het doorgevoerde verhogingspercentage van gemiddeld ca. 1,4% en het effect van de oplevering eind 2018 van het complex ganshoek. De onderhoudslasten in 2019 zijn fors lager dan de onderhoudslasten in 2018. De overige directe operationele lasten zijn in 2019 lager dan in 2018. Dit komt onder andere door de vervallen heffing saneringsbijdrage.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit resultaat is nagenoeg gelijk aan 2018, het betreft met name de verkoop van kavels deelplan 1 van Lage Zwaluwe West.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedraagt in 2019 € 491.000 (2018: 617.000). Het heeft betrekking op verkoop bestaand bezit en woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is gedaald van € 30,1 miljoen (2018) naar € 22,9 miljoen (2019). Deze waardeverandering betreft voornamelijk een waardeverandering van de vastgoedportefeuille in exploitatie.

In 2019 is de waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie uitgekomen op € 21,6 miljoen. Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 6,2% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2018. De waardeverandering in 2019 wordt met name veroorzaakt door verkopen en sloop, methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2019 en parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen.

Dit leidt dan ook tot een waardeverandering van ca. € 21,6 miljoen. De gemiddelde waardestijging is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	2019	%
Marktwaarde enkelvoudig per 1 januari	350.298	100,0%
Voorraadmutaties (sloop en verkoop)	-1.984	-0,6%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2019	14.643	4,2%
Mutatie objectgegevens	2.718	0,8%
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek 2019	-13.843	-4,0%
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	20.062	5,7%
Marktwaarde enkelvoudig per 31 december	371.894	106,2%

Voorraadmutaties

De verkoop van twaalf verhuureenheden en de sloop van vier woningen leiden per saldo tot een afname van € 2,0 miljoen.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2019

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Dit alles heeft een positief effect op de marktwaarde.

Mutatie objectgegevens

De objectgegevens hebben betrekking op een stijging van de WOZ-waarde, de gestegen gemiddelde contractuur en een toename van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 165.399 in 2018 naar € 173.133 in 2019 (+4,68%).

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek 2019

De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2018 gestegen van 7,32% naar 7,74% (+0,42 procentpunt).

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

Dit heeft met name betrekking op de discontovoet en een stijging van de gemiddelde markthuur. De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,74% naar 7,27% (-0,47 procentpunt). De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van €776,28 naar € 868,15 (+11,83%).

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2019 € 95.000. Dit is hoger dan in 2018, het komt met name door de exploitatie van zonnepanelen bij het project de Ganshoek. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. De leefbaarheidsuitgaven 2019 zijn lager dan de uitgaven in 2018.

Rentelasten

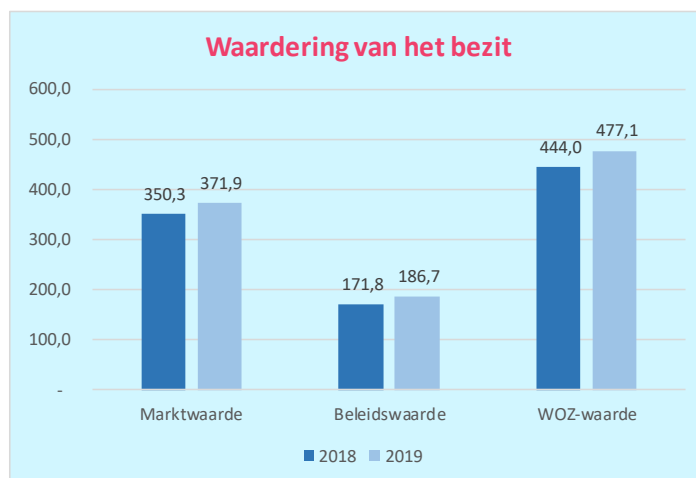
De rentelasten boekjaar 2019 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2018. Onder andere door aflossingen en gunstige renteherzieningen zijn de rentelasten lager dan het vorige boekjaar.

Belastingen

De latente vennootschapsbelasting bedraagt € 0,6 miljoen positief. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2019 bedraagt € 2,0 miljoen (2018: € 59.000)

6.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Vanaf 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.



De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 371,9 miljoen tegenover een beleidswaarde van € 186,7 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaarde is gestegen met 6,2% ten opzichte van het boekjaar 2018. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.1 van de jaarrekening. De stijging van de beleidswaarde bedraagt 8,7% positief ten opzichte van 2018. De beleidswaarde is ingerekend conform het memo van de Aw, WSW en BZK. Een deel van de overheadkosten wordt in 2019 dan ook niet meegenomen in de beleidswaardeberekening. Daarnaast heeft Woonvizer per 1 januari 2019 bezit overgenomen van WSG.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2019 peildatum 1 januari 2018. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2019 78% (2018: 79%).

Verschillenanalyse marktwaarde versus beleidswaarde

In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidswaarde.

(x € 1.000)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2019)
Marktwaarde jaarrekening 2019 (enkelvoudig)	371.894	100%
1. Beschikbaarheid	-45.090	-12%
2. Betaalbaarheid	-116.033	-31%
3. Kwaliteit	-18.683	-5%
4. Beheer	-5.403	-2%
Beleidswaarde jaarrekening 2019 (enkelvoudig)	186.685	50%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.

2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €545 (2018: €534). De gemiddelde markthuur bedraagt € 868 (2018: € 776).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 851 per VHE (2018: € 1.003).
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.823 per VHE (2018: € 1.195). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

6.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

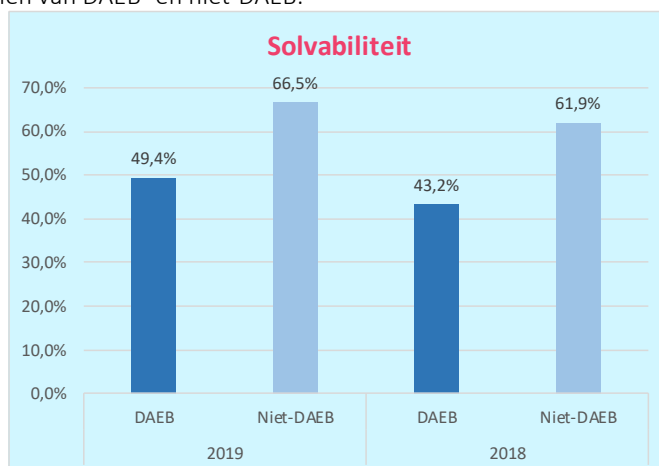
Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>25%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>20%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	1,9%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

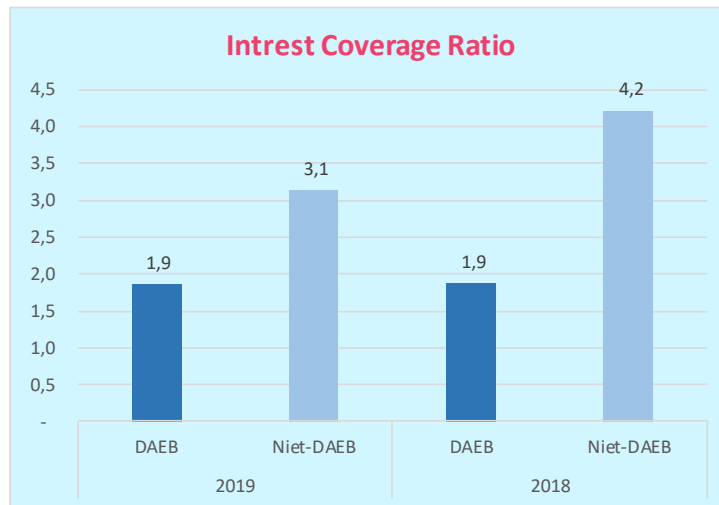
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op beleidswaarde, is ten opzichte van 2018 nagenoeg gelijk gebleven. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.



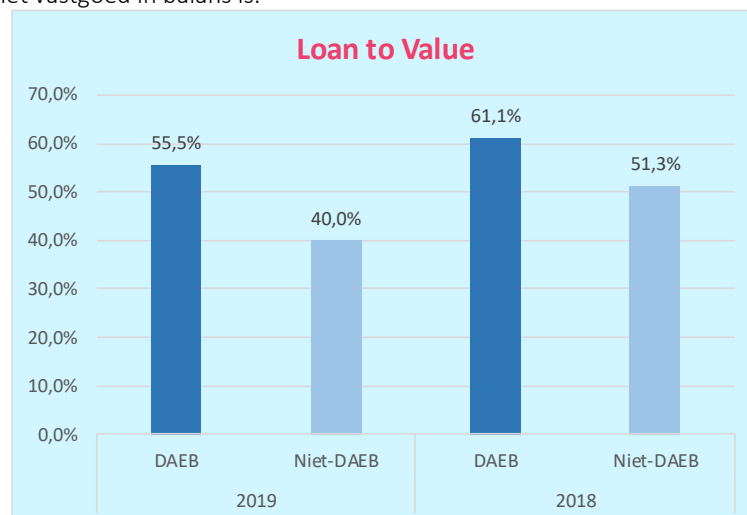
- Interest Coverage Ratio

Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschafters van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.



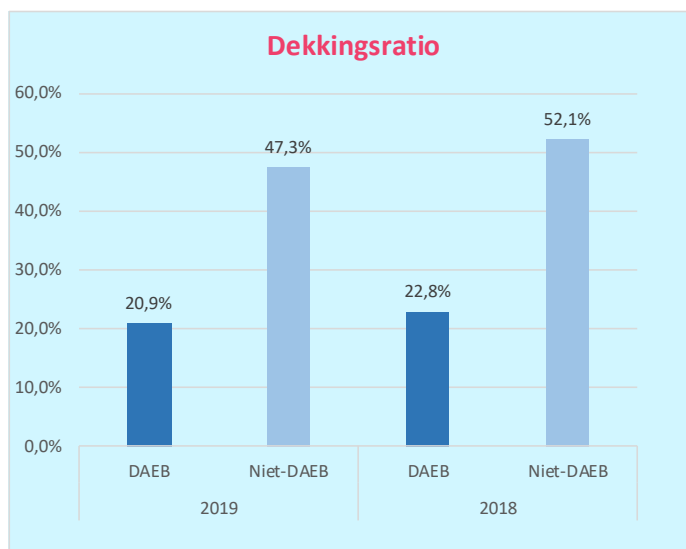
- **Loan to Value**

Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is.



- **Dekkingsratio**

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. De WSW geborgde leningportefeuille van bijna 100 miljoen bedraagt bijna 21% van de WOZ-waarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



- **Bedrijfslasten**

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het totaal van deze belastingen bedraagt € 4,5 miljoen.

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark. Bij deze benchmark zijn er drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van alle deelnemende corporaties ondergebracht.

Uit de Aedes-benchmark van november 2019 blijkt dat wij het volgende scoren:

- Prestatieveld Huurdersoordeel hebben we een A-score, in 2019 is actief beleid ingezet voor verbetering van onder andere de klanttevredenheid.
- Prestatieveld Bedrijfslasten (bedrijfslasten minus niet beïnvloedbare kosten) scoren we € 788 per verhuureenheid (B-klasse). Het gemiddelde in de branche voor bedrijfslasten ligt op € 785 per verhuureenheid.
- Prestatieveld Duurzaamheid scoren we een B-score, de score op de energie-index bedraagt 1,51 (2018). De landelijke score op de energie-index bedraagt 1,57.
- Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een B-score. De deelscore Beschikbaarheid is een A-score, de deelscore Betaalbaarheid is een B-score en de deelscore Huisvesten doelgroepen bedraagt een C-score.

6.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief

gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's welke Woonvizier ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In oktober 2019 heeft het WSW zijn beoordeling 2019 afgerond. Deze beoordeling is gebaseerd op de dPi 2018. Het WSW komt tot het oordeel dat Woonvizier duurzaam blijft voldoen aan alle financiële normen van het WSW. Volgens de afgegeven verklaring is Woonvizier borgbaar. Het vrijgegeven borgingsplafond 2019 exclusief de WSG-leningen bedraagt € 98,6 miljoen. Dit is in overeenstemming met de financieringsbehoefte over 2019.

Het vastgestelde borgingsplafond stijgt gedurende de prognose jaren 2020 en 2021 naar respectievelijk € 109,2 miljoen. De stijging is geheel conform de eigen opgave in de dPi2018.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizier voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizier geeft eind 2019 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

6.6 Interne beheersing

6.6.1 Organisatie

De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence" rekeninghoudend met de schaalgrootte van Woonvizier:

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

Vanaf 1 januari 2019 hebben we geen interne controller meer, maar maken we gebruik van een externe controller (interim-medewerker Deloitte).

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (trimesterrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Woonvizer en haar verbinding.

6.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

6.6.3 Intern Controleplan

In 2019 is het Intern controleplan door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interim controle.

6.6.4 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere inbedding van het risicomanagement in de organisatie zal verder vorm gegeven worden met behulp van de externe controller. Zie paragraaf 6.6.

6.6.5 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het Managementteam en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. Projecten die zich in de initiatiefase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2019 is een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen, waaronder fasedocumenten Olmhof en Zuideindsestraat.

6.6.6 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. De uitgangspunten zijn eind 2019 vastgelegd in de Begroting 2020 en het financieel meerjarenperspectief. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingsstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2019 herijkt, meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde.

6.6.7 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening

6.6.8 Toekomstparagraaf

De wereld heeft te maken met een COVID19-virus. Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Sinds dat moment is Woonvizier gestart met maatregelen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We hebben veel maatregelen getroffen om het besmettingsgevaar zo klein mogelijk te maken en zo ook onze huurders te beschermen. We houden steeds de nieuwsberichten in de gaten en volgen de maatregelen van het kabinet en richtlijnen van het RIVM op.

De organisatie

- Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, vermijden we.
- Woonvizier is sinds 16 maart 2020 gesloten. Alle contacten verlopen digitaal of via telefoon.
- De meeste medewerkers van Woonvizier werken vanuit huis. Een beperkt aantal mensen werkt op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken)
- We zijn voorbereid op een eventuele complete Lock down.

Onderhoud en nieuwbouw

- Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laten we zoveel mogelijk doorgaan, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen (nieuwbouw, buitenonderhoud, mutatieonderhoud in een lege woning). De gezondheid staat daarbij voorop.
- We voeren in de woning alleen nog spoedreparaties uit, zoals bijvoorbeeld gas- en waterlekkages en liftstoringen. Tijdens de spoedreparatie minimaliseren we het persoonlijk contact. De huurder verblijft in een ander vertrek van de woning en houdt altijd een afstand van meer dan 2 meter.

Verhuur en verkoop

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat digitaal en per telefoon. We komen niet meer samen met de (toekomstige) huurder in de woning.

Huurincasso

De overheid zet een groot pakket aan maatregelen in om de economische gevolgen voor iedereen in Nederland te beperken. In gesprek met de huurder wordt samen bepaald wat er mogelijk en nodig is. Met als doel een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen.

Informatie aan huurders

Onze huurders worden geïnformeerd via onze website en digitale nieuwsbrieven.

Steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij vinden het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk dat gebruikt gemaakt wordt van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van Woonvizier is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel dergelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordelen we dan.

Toekomstige verwachtingen

We houden rekening met de mogelijkheid dat we wellicht nog een jaar (tot er een vaccin of geneesmiddel is gevonden) op bovenstaande wijze zullen moeten werken.

Dat betekent o.a. aandacht voor goed ingerichte thuiswerkplekken, de basisprocessen lopen door, onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw zoveel mogelijk verantwoord blijven uitvoeren.

6.7 Risicomanagement

Woonvizer heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten en zonder het nemen van risico's kunnen doelstellingen soms niet worden gerealiseerd. Woonvizer heeft een sterk risicomijdende houding. Risico's worden beperkt tot risico's die passend zijn bij de doelstellingen van Woonvizer.

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizer in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. Eind 2017 hebben we ter beheersing van risico's een Basisdocument Risicomanagement opgesteld. In de trimesterrapportage worden periodiek de risico's en beheersingsmaatregelen gerapporteerd. In het MT van eind februari 2020 zijn deze strategische risico's besproken. Daarnaast wordt bij ieder besluit nagedacht wat de mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen zijn.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste strategische risico's, welke zich mogelijk kunnen voordoen, gecategoriseerd op basis van de thema's van het Ondernemingsplan:

6.7.1 Dienstverlening:

- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben verankerd in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op digitalisering van de samenleving
Dit risico wordt beperkt doordat we alle collega's in het werknemersoverleg najaar 2019 hebben geïnformeerd over de AVG. In 2020 organiseren we een bewustheidsstraining AVG voor alle collega's en doen we een safetycheck (mysteryguest). Het wordt mogelijk een verzekering, die het risico afdekt. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is aandacht in werknemersoverleg voor het thema digitalisering.

6.7.2 Maatschappij

- Onvoldoende anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/administratieve splitsing, energie labels, asbest, governance)
Dit risico wordt onder andere beperkt door inbedding controllersrol en het agenderen van diverse items in het Bestuur en de RvC.
- Niet inspelen op veranderingen in de zorg- en welzijnssector
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid. De IST-positie van het WSG-zorgvastgoed is in beeld gebracht. We maken de SOLL-positie van het volledige zorgvastgoed inzichtelijk.
- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen en BOG/MOG/ZOG

Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het SVB-beleid, waarvan een portfolio-analyse onderdeel van uitmaakt. In 2019 hebben een visie op zorgvastgoed opgesteld.

- Geen goede samenwerking met stakeholders als de Gemeente Drimmelen en Huurdersbelangenvereniging

Dit risico wordt beperkt door periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatie-afspraken.

6.7.3 Vastgoed

- Projectontwikkelingsrisico (beheersing projecten)

Dit risico wordt beperkt door te allen tijden inzicht in de projectadministratie. Projecten worden tevens integraal opgenomen in verantwoording via trimesterrapportage. Investeringsvoornemen bestaat ook uit risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. De controller checkt de projectberekening. Iedere investeringsbeslissing (verwerving grond en/of aangaan aannemingsovereenkomst) nieuwbouw wordt besproken in MT en goedgekeurd door RvC. Transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

- Geen actuele voorraadstrategie met een passende voorraad en passende kwaliteit
Dit risico wordt beperkt door een actuele woningcarthotheek en bewaking van de geschiktheid van het vastgoed in relatie tot het doelgroepenbeleid in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit, levensduur en conditie complexen
Dit risico wordt beperkt door conditiemeting van het bezit volgens NEN normering welke medio 2020 is uitgewerkt.
- Onvoldoende bewaking van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving van het bezit
Dit risico wordt beperkt door woonbelevingsonderzoeken binnen de Aedes Benchmark, lokale bekendheid en betrokkenheid en diverse overleg met stakeholders.
- Onzorgvuldige en niet-marktconforme inkoop van onderhoud
Dit risico wordt beperkt door het opstellen van een inkoopbeleid, het opstellen van een aanbestedingsprocedure, inschakelen specialisten voor toetsing kosten.

6.7.4 Financiën

- Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes
Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizier te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizier over voldoende financiële middelen.
- Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden
Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingenstatuut. Hierin staat dat datgene wat van toepassing is voor de TI ook van toepassing is op de deelneming.
- De financiële continuïteit is niet voortdurend gegarandeerd
Woonvizier heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizier op meerdere financiële normen. Hierover wordt met regelmaat verantwoording afgelegd via o.a. de rapportages aan de raad van commissarissen en jaarrekening. Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt.
- Leegstand, onverkoopbaar en moeilijk verhuurbaar zakelijk vastgoed (zorg gerelateerd vastgoed, grondposities en kantoren/winkels)
Woonvizier onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen. Bij zorgvastgoed wordt dit beheerst door het scheiden van wonen en zorg en het bouwen van courant vastgoed op termijn.

Woonvizer heeft een visie op zorgvastgoed opgesteld. Een aantal grondposities zijn afgewaardeerd.

- **Pandemie (coronavirus)**
Woonvizer heeft een gezonde financiële positie. Woonvizer maakt het mogelijk financieel effect inzichtelijk (BOG omzet en huurdebiteuren). Vooralsnog wordt dit beperkt geacht voor de toekomst. We verwachten dat de continuïteit niet in gevaar komt.

6.7.5 Organisatie

- **Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald.**
Dit risico wordt beperkt door periodieke verslaglegging welke o.a. omvat de voortgang op het jaarplan, begroting, viermaandelijkse rapportages en jaarverslag geven inzicht in de stand van zaken.
- **Capaciteiten medewerkers (incl. management), organisatie-inrichting en cultuur sluiten niet aan met de strategische koers**
Dit risico wordt beperkt door periodiek afdelings- en werknemersoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken en het gestarte organisatieontwikkelingstraject, meer aandacht voor opleiding en ontwikkeling, eigenaarschap en verantwoordelijkheden.
- **Kwantiteit personeel**
Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan wordt ingezoomd op strategische personeelsplanning.
- **Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw of van goede kwaliteit en sluiten onvoldoende aan op de bedrijfscultuur**
Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.
- **De organisatie haalt te weinig meerwaarde uit (regionale) samenwerking**
Dit risico wordt beperkt door alle medewerkers te stimuleren om deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten en actief kennis op te halen in de omgeving of collega-corporaties.
- **ICT beveiliging**
Woonvizer heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Woonvizer maakt gebruik van firewalls, antivirus software, spamfilters, in- en externe back-up omgeving, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijkse rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

6.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en risicobeheersing.

6.8.1 Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 99,1 miljoen (2018: € 85,6 miljoen). In 2019 zijn de volgende transactievoorstellen uitgewerkt:

De opslag van een basisrentelening ad. € 6,0 miljoen is per 1 april 2019 gewijzigd van 0,45% in 0,23%. Basisrenteleningen zijn destijds afgesloten omdat deze de mogelijkheid boden de marktrente lang vast te leggen, zonder (als bij een reguliere lening) de bijbehorende hoge kredietopslag in rekening gebracht te krijgen. Ondanks dat de opslagen inmiddels gedaald zijn, is er nog steeds sprake van lagere opslagen bij kortere opslagperiodes. Omdat er geen zwaarwegende redenen zijn om de oorspronkelijke reden achter het afsluiten van basisrenteleningen nu los te laten, wordt ook nu weer voor een relatief korte opslagperiode gekozen. De periode van vijf jaar is passend binnen het risicoprofiel van Woonvizioer.

We hebben een nieuwe fixe-lening aangetrokken met een hoofdsom van € 7 miljoen en een looptijd van 14 jaar. De rente bedraagt 0,223%.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,6% (2018: 3,80%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt bijna € 35.000 (2018: € 32.000), gelet op de overname van het bezit van WSG is de gemiddelde schuld per VHE toegenomen. Het gemiddelde in de branche bedraagt € 33.600.

6.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15% wordt in geen enkel jaar overschreden.

6.9 WSG Puzzelmodel

Stichting WSG is in 2010 in grote financiële problemen gekomen. De kern van het probleem is dat WSG door grootschalige investeringen in de voorafgaande jaren een grote leningenportefeuille heeft opgebouwd. WSG is zelfstandig niet meer in staat om aan de rente-en aflossingsverplichtingen te voldoen die voortvloeien uit deze leningenportefeuille. Het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft in juli 2013 een saneringsbesluit genomen en voor de eerste fase saneringssteun toegekend van circa 118 miljoen euro. Dit bleek onvoldoende om WSG weer gezond te maken. Ondanks tal van maatregelen is het probleem van de overfinanciering niet op korte termijn op te lossen. WSG is in samenspraak met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW; borger van de leningen en belast met de saneringsfunctie) in gesprek gegaan met AlleeWonen, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier, Woonlinie en Woonvizioer om te komen tot een duurzame oplossing. Kaders voor deze duurzame oplossing zijn:

- De belangen van de huurders zijn gewaarborgd.
- Het minimaal noodzakelijke DAEB blijft per gemeente behouden.
- De kosten voor de sector in de vorm van saneringsheffing het laagst zijn in verhouding tot andere oplossingen.
- Volkshuisvestelijk gezien is het daarom de meest verantwoorde oplossing.

Woonvizier ziet het als haar maatschappelijke taak om een bijdrage te leveren aan de oplossing van het financiële probleem van WSG.

Op 11 oktober 2017 ondertekende Woonvizier samen met acht regiocorporaties en WSG een intentieovereenkomst. Met het zetten van deze handtekening verklaren zij zich bereid om ieder een deel van het WSG-bezit en een deel van de leningen over te nemen. Het saneringsbesluit van WSW is geënt op dit model. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat. De transactie is daadwerkelijk geëffectueerd per 31 december 2018 in de vorm van een juridische afsplitsing.

De transactie vindt plaats op basis van een neutrale kasstroom. Dit houdt in dat de opbrengsten van de exploitatie van het vastgoed wegvallen tegen de exploitatiekosten plus rente & aflossing van leningen. Het restant van de overfinanciering is het deel waarvoor aanvullende saneringssteun wordt aangevraagd door WSG; de resterende vorderingen, schulden, aansprakelijkheden en bezit, alsmede de resterende leningen en aanvullende saneringssteun zijn in een andere, nieuwe juridische entiteit ondergebracht.

Woonvizier neemt het volgende bezit over van WSG:

Type vastgoed	
Woongelegenheden	47
BOG/MOG	3
Intramuraal	116
Parkeren	16
Subtotaal	182
Grondposities*	2
Totaal DAEB en niet-DAEB	184

De marktwaarde van het over te nemen bezit en grondposities bedraagt 22 miljoen euro. De nominale waarde van de over te nemen leningen bedraagt 15,5 miljoen euro. Ook na de juridische splitsing blijft Woonvizier voldoen aan de eigen financiële doelstellingen en aan de ratio's van WSW. Woonvizier kan blijven voldoen aan de afspraken die met de huurdersorganisaties en de gemeenten Drimmelen zijn gemaakt.

6.10 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart voorts dat:

- Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De Raad van Commissarissen op 20 april 2020 het jaarverslag 2019 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

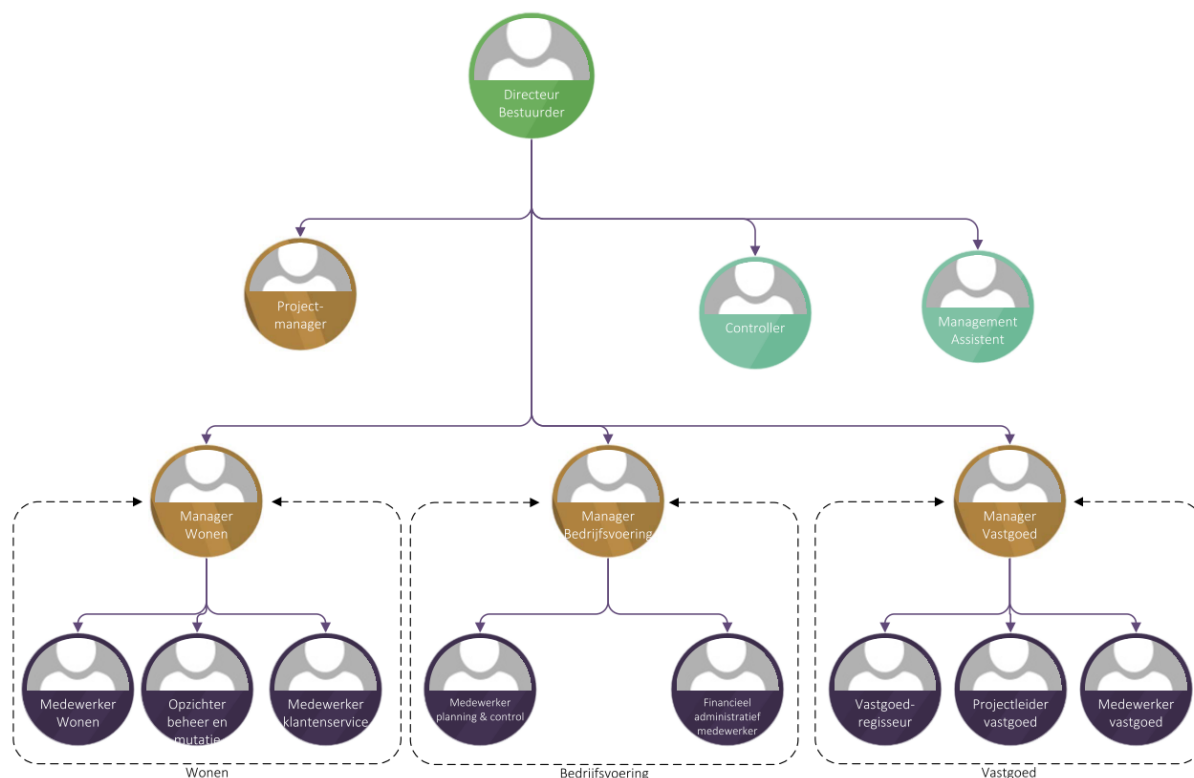
Ellen van Beijsterveldt-Niels,
directeur-bestuurder

7 Organisatie

7.1 Organisatiestructuur

Woonvizer kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

De woningstichting kent de volgende organisatiestructuur:



Woonvizer heeft ultimo 2019 19 medewerkers (16,3 Fte) in dienst. De RvC bestaat uit 5 leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizer heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Elke werknemer krijgt een functionerings- en beoordelingsgesprek en periodiek vinden er afdelings- en individuele voortgang overleggen plaats. Het ziekteverzuim bedroeg in 2019 4,1 (2018: 9,5%). In het verzuimbeleid wordt Woonvizer ondersteund door de Arbo Unie.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische, werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizier heeft een 100% deelneming in Woonvizier Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energie project Godwaldtstraat.

7.2 Verslag Raad van Commissarissen

7.2.1 Inleiding

Na de aanstelling van de nieuwe directeur bestuurder begin 2018 hebben wij in 2019 het organisatie model opnieuw beoordeeld. De aanleiding hier voor was enerzijds (het proces om te komen tot) een nieuw ondernemersplan en anderzijds onverwachte overschrijdingen van de onderhoudsbegroting.

De RvC heeft op 1 juli 2019 afscheid genomen van Gerard Verton die zich de afgelopen acht jaar op zeer verdienstelijke wijze heeft ingezet als toezichthouder bij Woonvizier en haar rechtsvoorganger. Robert Bool is per juli aangesteld als nieuwe toezichthouder bij Woonvizier.

De RvC heeft een zelfevaluatie gehouden in december 2019. De aanbevelingen uit het verslag van 2018 zijn hierin meegenomen en er zijn een aantal aanbevelingen gedaan die in 2020 zullen worden geïmplementeerd. Zo zal de RvC in 2020 bijvoorbeeld starten met de oprichting van een auditcommissie en remuneratiecommissie

De voltallige RvC heeft in dit kalenderjaar een gesprek gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Woonbelang. De huurders commissarissen hebben 2 maal per jaar met het DB van de huurdersvereniging overlegd.

De controller is enige malen op verzoek van de RvC bij de vergadering aanwezig geweest en de RvC heeft ook een apart gesprek met de controller gevoerd.

De RvC heeft ook dit kalenderjaar naar wederzijdse tevredenheid weer een bespreking gehad met het voltallig personeel van Woonvizier.

7.2.2 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC van Woonvizier houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van Woonvizier en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizier elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt niet met afzonderlijke commissies maar met een taakverdeling naar aandachtsgebieden.

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In de visie op toezicht heeft de RvC uitgewerkt hoe dat in de praktijk wordt gebracht. Het beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Woonvizer een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die opgenomen zijn in wet en regelgeving.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in de reglementen van de RvC en in de profielschets van de commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonvizer.

7.2.3 Governance

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Binnen Woonvizer worden deze principes nageleefd.

De RvC is over het algemeen positief tot zeer positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt en concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

In het afgelopen kalenderjaar heeft de RvC veel aandacht gehad voor de interne beheersing. Hier zijn een aantal goede stappen gezet, maar de RvC zal dit proces ook in 2020 weer nadrukkelijk volgen.

7.2.4 Toezicht

De RvC heeft met de huurdersvereniging Woonbelang en het bestuur en management gesproken over strategische onderwerpen.

In 2019 heeft de visitatiecommissie Woonvizier en ook de governance weer beoordeeld. De RvC is ook uitgebreid bevraagd en heeft haar bijdrage geleverd aan het uiteindelijke visitatie rapport. Het visitatierapport geeft een goed beeld van de fusie die heeft plaatsgevonden en de performance van Woonvizier.

Het afgelopen jaar zijn er een aantal aanbevelingen gedaan door de RvC. Sommige van deze aanbevelingen zijn direct opgepakt en de overige aanbevelingen worden meegenomen in de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan dat in 2020 zal worden vastgesteld.

De RvC heeft kennis genomen van het volkshuisvestelijk bod en op de gemaakte prestatieafspraken en heeft de directeur bestuurder hier op bevraagd en zij heeft dit toegelicht.

In 2019 is er ook veel aandacht besteed aan het zorgvastgoed, dat is overgenomen van WSG. De contracten worden geïnventariseerd evenals de (onderhoud) afspraken met de zorginstellingen. De RvC heeft hier een thema middag aan besteed en is op werkbezoek geweest bij Sovak in Terheijden. In 2020 zal de strategie nader worden uitgewerkt en deze vervolgens worden besproken in de RvC.

Toetsing op de financiële en operationele prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarplan en de begroting. Na ieder tertiaal periode wordt gerapporteerd en op basis van de deze tertiaalrapportage wordt de directeur bestuurder bevraagd over deze prestaties. In 2019 is er vooral aandacht besteed aan overschrijdingen op de onderhoudsbegroting en de bewaking van de processen. Hierin is progressie geboekt en de controller en RvC zijn hier nauw bij betrokken.

De investeringsvoorstellen Zuideindestraat te Made en Olmhof te Lage Zwaluwe zijn aan de orde geweest en vastgesteld. De ontmoetingsruimte bij het nieuwbouw project Ganshoek is inmiddels feestelijk geopend. Een afvaardiging van de RvC was hierbij aanwezig.

De RvC is zeer tevreden met de bijdrage van de controller en heeft dan ook besloten om de werkzaamheden met de huidige controller te continueren.

Overige besluiten die de RvC in 2019 heeft genomen zijn onder meer:

- Aanstellen nieuwe accountant
- Vaststellen remuneratierapport
- Werving en aanstellen nieuw lid RvC
- Vaststellen jaarstukken
- Vaststellen plan van aanpak nieuw ondernemersplan
- Vaststellen begroting 2020

7.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. Uitgangspunt voor het bezoldigingsbeleid is de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent: De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Het bezoldigingsbeleid heeft ten doel om voor de positie van Directeur-Bestuurder een gekwalificeerde en ervaren bestuurder met ervaring in de volkshuisvesting aan te trekken, te motiveren en te behouden. De beloningsstructuur voor de Directeur-Bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn.

Dit wordt vastgelegd in een remuneratierapport. In dit rapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. Het jaarverslag bevat de hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC. Onverlet de arbeidsrechtelijke positie is het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

Op 5 februari 2020 is de directeur bestuurder beoordeeld over het jaar 2019. Als voorbereiding op deze beoordeling heeft de directeur bestuurder een zelfevaluatie geschreven.

Vervolgens is er een remuneratie rapport opgesteld over het jaar 2019.

De conclusie is dat de RvC tevreden is over het functioneren van de directeur bestuurder.

De RvC heeft 1 keer per jaar een gesprek met alle aanwezige medewerkers van Woonvizer. Thema's als de werksfeer, onderlinge verhoudingen en arbeidsomstandigheden komen dan aan de orde. Ook brengen de medewerkers zelf onderwerpen in.

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governance code Woningcorporaties is omschreven.

Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC leden of directeur bestuurder betrokken waren.

7.2.6 Samenstelling

De RvC onderschrijft de WNT. Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in het jaarverslag 2019. Hiernaar wordt verwezen.

De Leden van de RvC zijn lid van de VTW en doen aan kennisontwikkeling via scholings bijeenkomsten. Alle leden voldoen dit verslag jaar aan het vereiste aantal PE punten.

De RvC heeft dit jaar een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Er is een verslag gemaakt welke is vastgesteld. De RvC heeft besloten na iedere RvC vergadering deze kort te evalueren.

Vanaf 1 juli 2019 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Lft	Beroep/ Deskundigheid/nevenfuncties	Benoemd/ Herbenoemd/ Aftreden	Aantal PE- punten 2019
Dhr. R. de Frankrijker	Voorzitter	55	Werkgever: min van financiën, functie manager MKB Amsterdam eigen onderneming deFrankrijkerAdvies gericht op advisering, mediation, juridische bijstand en toezicht.	1-7-2018 1-7-2022 1-7-2026	7
Dhr. T. Kloet	Vicevoorzitter	59	Eigen bedrijf (Toav bv), onderwijsadviesorganisatie.	5-2-2016 5-2-2020	5

			Lid van Onderwijs Coöperatie-Nederland. Docent (in dienstverband) bij Mencia de Mendoza in Breda.	5-2-2024	
Dhr. A van Aert	Lid	52	Directie en accountant bij een accountantsorganisatie Geen nevenfuncties	1-1-2013 1-1-2017 1-1-2021	7
Mw. M. Völker	Lid	57	Bouwkundig en projectmanager Geen nevenfuncties	1-1-2013 1-1-2017 1-1-2021	9
Dhr. R. Bool	Lid	59	Algemeen directeur Diamant-groep te Tilburg Geen nevenfuncties	1-7-2019 1-7-2023 1-7-2027	3

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2019. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 15.3 van de jaarrekening.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord.

De RvC heeft in dit verslagjaar ook een zelfevaluatie uitgevoerd. Hier van is een verslag gemaakt en de uitkomsten worden in 2020 geïmplementeerd. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

7.2.7 Informatie

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestond in 2019 uit 5 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aangewezen zijn door de huurdersvereniging. De huurderscommissarissen in de RvC zijn nu dhr. Kloet en mevrouw Völker. Op 1 juli is de heer Verton afgetreden en is als nieuw lid van de Raad van Commissarissen de heer Bool benoemd.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de huurdersvereniging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het Bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2019 in de RvC-vergadering van 20 april 2020 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2019 vast en verlenen het bestuur decharge-

Getekend:

20 april 2020, Made

mr. R.P.C. de Frankrijker

drs. Ing. A.M.P. Kloet

M.A.M.A. Völker

A.A.A.N. van Aert AA

H.A.P.J.M. Bool

1 JAARREKENING 2019

2 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2019	31-12-2018
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1	4.586	4.681
Overige activa in exploitatie		396	464
		<u>4.982</u>	<u>5.145</u>
Vastgoedbeleggingen	8.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		360.199	339.344
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.695	10.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.024	3.842
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.934	1.199
		<u>377.852</u>	<u>355.339</u>
Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvordering		1.313	742
Leningen u/g		329	321
		<u>1.642</u>	<u>1.063</u>
Som der vaste activa		384.476	361.547
Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	265
Overige voorraden		-	27
		<u>265</u>	<u>292</u>
Onderhanden projecten	8.5	5.411	5.265
Vorderingen	8.6		
(Huur)debiteuren		115	192
Overige vorderingen		758	314
Overlopende activa		-	-
		<u>873</u>	<u>506</u>
Liquide middelen	8.7	2.628	820
Som der vlottende activa		9.177	6.883
Totaal		<u>393.653</u>	<u>368.430</u>

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2019	31-12-2018
Groepsvermogen	<i>Ref.</i>		
Eigen Vermogen	8.8	286.176	258.365
Voorziening	8.9		
Voorziening onrendabele investeringen		411	922
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	8.10	92.398	93.393
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	8.11	4.065	3.824
		<u>96.463</u>	<u>97.217</u>
Kortlopende schulden	8.12		
Schulden aan kredietinstellingen		6.733	7.557
Schulden aan leveranciers		1.209	1.832
Belastingen en premies sociale verzekering		417	594
Overige schulden		482	287
Overlopende passiva		1.762	1.656
		<u>10.603</u>	<u>11.926</u>
Totaal		<u>393.653</u>	<u>368.430</u>

3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2019	2018
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	11.1	19.392	18.918
Opbrengsten servicecontracten	11.2	665	535
Lasten servicecontracten	11.3	-656	-607
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-1.408	-1.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.799	-5.680
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.464	-3.646
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.730	7.787
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		351	1.231
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-53	-930
Toegerekende organisatiekosten		-18	-12
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	280	289
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.450	1.829
Toegerekende organisatiekosten		-36	-58
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.922	-1.154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.8	492	617
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.9	-395	83
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10	23.297	29.932
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	11.11	-57	-2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.845	30.013
Opbrengst overige activiteiten	11.12	102	78
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		102	78
Overige organisatiekosten	11.13	-388	-169
Leefbaarheid	11.14	-37	-65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	13
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.770	-3.903
Saldo financiële baten en lasten	11.15	-3.765	-3.890
Resultaat voor belastingen		29.259	34.660
Belastingen	11.16	-1.447	-3.439
Resultaat na belastingen		27.812	31.221

4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	19.488	18.924
Vergoedingen	566	473
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	248	133
Ontvangen interest	134	-
Saldo ingaande kasstromen	20.436	19.530
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.407	1.471
Onderhoudsuitgaven	4.349	4.644
Overige bedrijfsuitgaven	2.457	2.729
Betaalde interest	3.889	4.026
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	17	210
Verhuurdersheffing	2.145	2.441
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	37	65
Vennootschapsbelasting	2.669	-
Saldo uitgaande kasstromen	16.970	15.586
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.466	3.944
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.452	1.552
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	69	306
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	351	1.276
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.872	3.134
Nieuwbouw huur	2.411	5.615
Verbeteruitgaven	252	283
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	47	156
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	245
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	96	57
Verwerving van vastgoedbeleggingen	2.806	6.356
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	66	-3.222

	2018	2019
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	225
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>225</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	66	-2.997
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	7.000	5.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.180	6.987
Aflossing ongeborgde leningen	<u>547</u>	<u>537</u>
	8.727	7.524
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.727	-2.524
Toename (afname) van geldmiddelen	1.808	-1.577
Wijziging kortgeld	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	1.808	-1.577
Liquide middelen per 1 januari	820	2.397
Liquide middelen per 31 december	<u>2.628</u>	<u>820</u>
Mutatie geldmiddelen	1.808	-1.577

5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

5.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

5.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizio is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizio is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

5.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizio is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

5.1.3 Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking van groot onderhoud in de jaarrekening met betrekking tot onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Verwerking groot onderhoud

Woonvizio heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt. Voor Woonvizio houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening.

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. Wanneer de cijfers 2018 op basis van de nieuwe systematiek herrekend worden is het effect nihil daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2018 zijn geweest. Voor 2019 geldt er wel een effect van de doorgevoerde stelselwijziging, daar er voor € 67.000,- aan groot onderhoud werkzaamheden is uitgevoerd.

5.1.4 Presentatiewijzigingen

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de ‘Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019’. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit, toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling en verkoop vastgoedportefeuille, kosten overige activiteiten en de overige organisatiekosten.

De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De belangrijkste effecten hiervan zijn hogere overige organisatiekosten en netto resultaat vastgoedportefeuille en lagere kosten overige activiteiten. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

5.1.5 Juridische afsplitsing WSG

Per 1 januari 2019 heeft Woonvizier, in het kader van de sanering van Woningstichting Geertruidenberg (WSG), samen met 9 regiocorporaties het bezit van WSG overgenomen. Door middel van een juridische afsplitsing heeft Woonvizier een deel van de activa en passiva van WSG verworven. Voor de verwerking van de overname WSG is de richtlijn 216.6 (overnames bij stichtingen en verenigingen) van toepassing. Omdat de transactie niet voortkomt uit zakelijke motieven, geen koopsom is betaald en sprake is van een juridische afsplitsing, zien we de overname als een 'samensmelting'. Daarom passen we de methode van 'pooling of interests' toe. Dit houdt in dat voor de eerste verwerking de balanswaarden van de activa en passiva bij WSG in de jaarrekening 2018 het uitgangspunt zijn. Het verschil tussen beide waarden is direct in beginvermogen van 1 januari 2018 gemuteerd. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn tevens aangepast en opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

De effecten uitgesplitst naar de individuele posten per 1 januari 2018 zijn als volgt weer te geven:

	Stand 1-1-2018 voor verwerking WSG	Stand 1-1-2018 na verwerking WSG	Cumulatief effect 1-1-2018
DAEB vastgoed in exploitatie	287.600	301.436	13.836
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.023	10.235	4.212
Onderhanden werk	4.181	5.931	1.750
Liquide middelen	742	305	-437
Totaal	298.546	317.907	19.361
Herwaarderingsreserve	168.357	168.357	-
Overige reserves	55.337	58.786	3.449
Leningen kredietinstellingen	82.931	98.843	15.912
Totaal	306.625	325.986	19.361

De vergelijkende cijfers over 2018 zijn aangepast en op basis van de harmoniseerde grondslagen. Ultimo 2018 is het effect als volgt:

	Stand 31-12-2018 voor verwerking WSG	Stand 31-12-2018 na verwerking WSG	Cumulatief effect 31-12-2018
DAEB vastgoed in exploitatie	324.303	339.344	15.041
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.768	10.954	5.186
Onderhanden werk	3.515	5.265	1.750
Liquide middelen	742	742	-
Totaal	334.328	356.305	21.977
Herwaarderingsreserve	168.357	168.357	-
Overige reserves	55.337	58.786	3.449
Resultaat boekjaar	28.050	31.221	3.171
Leningen kredietinstellingen	78.036	93.393	15.357
Totaal	329.780	351.757	21.977

Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de winst- en verliesrekening als volgt verwerkt:

Resultaateffect 2018	2018 voor verwerking WSG	2018 na verwerking WSG	Cumulatief effect 2018
Huuropbrengsten	16.955	18.918	1.963
Opbrengsten servicecontracten	346	473	127
Lasten servicecontracten	-414	-541	-127
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.474	-5.680	-206
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.574	-3.647	-73
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.876	30.056	2.180
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.210	-3.903	-693
Totaal			3.171
Resultaat boekjaar	28.050	31.221	3.171

5.1.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

5.1.7 Oordelen en schattingen

Bij het toepassen van de grondslagen van de groep, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Schattingen en veronderstellingen

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

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepaste ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woonvizier ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- Toerekening organisatiekosten aan de onderhoudsnorm,
- De beheernorm daalt € 1.194,99 in 2018 naar € 851,24 in 2019,
- De gemiddelde onderhoudsnorm stijgt van € 1.003,27 in 2018 naar € 1.822,52 in 2019.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 2,9 miljoen negatief. De aard van de schattingswijziging heeft naar verwachting geen invloed op de beleidswaarde in de komende jaren.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Woonvizier vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten (zoals bij sloop en herbouw van activa met de dezelfde aard of bij toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het

grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de periode van contant maken is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij de financiële vaste activa. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 958.000 positief.

5.1.8 Onzekerheden

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

5.1.9 Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Woonvizer en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

5.1.10 Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde maatschappij(en):

- Woonvizer Energie B.V. te Made, gemeente Drimmelen: 100%-deelneming (2018: 100%).

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer. Woonvizer Energie B.V. wordt volledig geconsolideerd. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande paragraaf oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.

5.1.11 Salderen

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

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

5.1.12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB Vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig Niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonvizio zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonvizio is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn nagenoeg volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid. De latenties op de verkoopvijver zijn wel gesplitst in DAEB en Niet-DAEB aangezien deze op vhe nummer is toe te wijzen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizio een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

5.2 Financiële instrumenten

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

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

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

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

6 Grondslagen voor waardering activa en passiva

6.1 Materiële vaste activa

6.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

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

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Groot onderhoud

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

6.1.2 Overige activa in exploitatie

Waarderingsgrondslag

Woonvizier waardeert haar overig vastgoed activa in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse stijging van de energietarieven van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- kosten van planmatig onderhoud, conform de meerjaren onderhoudsbegroting.
- een nihil restwaarde;
- een rekenrente van 5,0% (voorgaand jaar: 5,0%) voor alle installaties;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de activa evenals vorig jaar variërend van 0 tot 46 jaar, waarbij de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een installatie enerzijds en de boekwaarde die die installatie zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende activa worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een installatie worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende actief op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.

Bijzondere waardeverminderingverliezen

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Terugname van eerdere bijzondere waarde-verminderingverliezen

Terugname van bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

6.2 Vastgoedbeleggingen

6.2.1 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en

hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexplaiteren	€ 1.382,00	€ 1.382,00	€ 1.382,00	€ 1.382,00	€ 1.382,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexplaiteren	€ 1.271,00	€ 1.271,00	€ 1.271,00	€ 1.271,00	€ 1.271,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij doorexplaiteren	€ 1.238,00	€ 1.238,00	€ 1.238,00	€ 1.238,00	€ 1.238,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	€ 579,00	€ 579,00	€ 579,00	€ 579,00	€ 579,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	€ 496,00	€ 496,00	€ 496,00	€ 496,00	€ 496,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij uitponden	€ 506,00	€ 506,00	€ 506,00	€ 506,00	€ 506,00
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447,00	€ 447,00	€ 447,00	€ 447,00	€ 447,00
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 439,00	€ 439,00	€ 439,00	€ 439,00	€ 439,00
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 405,00	€ 405,00	€ 405,00	€ 405,00	€ 405,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,563%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	1,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet EGW	6,86%	6,86%	6,86%	6,86%	6,86%
Disconteringsvoet MGW	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%
Disconteringsvoet MOG	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%

Parameters parkeerplaatsen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Disconteringsvoet garagebox	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarderen gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Exit yield

In het exploitatiemodel van Ortec Finance wordt gebruik gemaakt van de exit yield. De exit yield methode is gelijk aan de aanvangsrendement methode (BAR), behalve wordt deze dan toegepast aan het eind van

de beschouwde periode (binnen de DCF methode na 15 jaar). De eindwaarde wordt zodoende berekend door de huuropbrengsten aan het einde van de periode te kapitaliseren met de exit yield.

De exit yield is door Capital Value comparatief bepaald. De exit yield is in eerste instantie door Capital Value vastgesteld in het rekenmodel van Capital Value. Deze exit yields zijn vervolgens verwerkt in het exploitatiemodel van Ortec Finance.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

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

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

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'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonvizier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Woonvizier hanteert in haar beleid een streefhuur van 72,5 % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit per complex, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizier is per complex uitgegaan van het gemiddelde onderhoud per VHE, die gemiddeld leidt tot een norm van € 1.822,52.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizier hanteert hierbij een norm van € 851,24.

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

Woonvizier heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2019	Ultimo 2018
streefhuur van % van de maximaal redelijke huur.	72,50%	70,00%
Onderhoudsnorm	€ 1.822,52	€ 1.003,27
Beheerlasten	€ 851,24	€ 1.194,99
Verhuurdersheffing	Cf marktwaarde	Cf marktwaarde
Discontovoet	6,86%	5,00%

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. Woonvizier heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede

van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

6.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

6.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

6.3 Financiële activa

6.3.1 Latente belastingvorderingen

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

6.3.2 Vorderingen

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

6.4 Voorraden

6.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de

contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

6.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

6.5.1 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

6.5.2 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau

van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

6.6 Vlottende vorderingen

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

6.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

6.8 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

6.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geïnclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geïnclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

6.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

6.11 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,80% (2018:2,85%) wordt gehanteerd die de actuele markttrente weergeeft.

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

6.11.1 Voorziening pensioenen

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

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

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

6.11.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

6.11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor commerciële koopprojecten en dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6.12 Belastingen

6.12.1 Acute belastingen

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

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

6.12.2 Latente belastingen

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

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

6.12.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizer en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De Verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

6.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. 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.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

6.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

6.15 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.1 Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst

7.1.1 Huuropbrengsten

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

7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

7.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

7.1.4 Personeel

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

7.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

7.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

7.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

7.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

7.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

7.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed

bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

7.1.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

7.1.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) toegerekend.

7.1.13 Overige organisatiekosten

De Overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de raad van commissarissen.

7.1.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeekkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

7.1.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

7.1.16 Belastingen

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

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

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

8 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

8.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht. .

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

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1 Materiële vaste activa

	1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2. Overige activa in exploitatie	
	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand 1 januari:				
Aanschafwaarde	7.251	7.194	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.570	-2.364	-16	108
Boekwaarde	4.681	4.830	464	588
Mutaties:				
Investerings*1	95	57	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-190	-206	-68	-124
Desinvestering afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-95	-149	-68	-124
Stand 31 december:				
Aanschafwaarde	7.346	7.251	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.760	-2.570	-84	-16
Boekwaarde	4.586	4.681	396	464

*1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 2-5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van de overige activa in exploitatie zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde van de WKO-installaties van Woonvizier Energie B.V..

9.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
1. DAEB vastgoed in exploitatie	360.199	339.344
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.695	10.953
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.024	3.842
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.934	1.199
Totaal	377.852	355.338

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
(alle bedragen x € 1.000)				
Boekwaarde 1 januari:	339.344	301.437	10.954	10.235
Mutaties:				
Opleveringen nieuwbouw	-	11.296	-	-
Aankoop	-	-	-	-
Investeringen	218	280	144	2
Desinvesteringen: verkoop	-1.534	-884	-307	-
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Overboekingen	-209	-	-80	-
Herwaarderingen	20.059	26.106	1.052	743
Waardeverminderingen	-432	-2.705	-164	-85
Terugname waardeverminderingen	2.753	3.814	96	58
Totaal van de mutaties	20.855	37.907	741	718
Boekwaarde 31 december	360.199	339.344	11.695	10.953
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	210.369	191.627	3.974	2.939

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Boekwaarde 1 januari:	3.842	4.110	1.199	3.902
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-	-11.524
Investerings (1)	-	-	1.512	5.741
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-971	3.080
Desinvesteringen	-453	-408	-95	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Overboekingen	-	-	289	-
Aanpassingen marktwaarde	635	140	-	-
Totaal van de mutaties	182	-268	735	-2.703
Boekwaarde 31 december	4.024	3.842	1.934	1.199

DAEB vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

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

(x € 1.000)	2019	2018	Variant
Eengezinswoningen	271.669	260.963	Basis
Meergezinswoningen	62.137	57.766	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.369	7.339	Full
Maatschappelijk onroerend goed	4.679	4.629	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	20.750	15.153	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.682	3.870	Basis
Garages en parkeerplaatsen	608	578	Basis
Totaal	371.894	350.298	

Verloopstaat Marktwaarde 2018 - 2019 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2018	339.344	10.954	350.298
Voorraadmutaties			
Verkoop	-1.504	-374	-1.878
Sloop	-211	-	-211
Nieuwbouw			-
Aankoop			-
Overige voorraadmutaties	94	11	105
Subtotaal voorraadmutaties	-1.621	-363	-1.984
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2019			
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	13.922	18	13.940
Minimale mutatiekans in eindwaarde	703	-	703
Markthuur na validatie	369	-	369
Disconteringsvoet na validatie	-14.181	-30	-14.211
Subtotaal methodische wijzigingen	812	-12	800
Mutatie Objectgegevens			
Waardeontwikkeling 2019 WSG-complexen	5.823	1.021	6.844
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-114	-	-114
Contracthuur en Leegstand	2.934	-34	2.900
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	76	-	76
WOZ-waarde	7.860	48	7.908
Correctie gehanteerde WOZ-waarde 2018	-7.726	-55	-7.781
Leegwaarde			-
Mutatiekans	-7.299	87	-7.212
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	42	-13	29
Complexdefinitie en verkooprestricties	-	68	68
Subtotaal mutatie objectgegevens	1.596	1.122	2.718
Mutatie Waarderingsparameters			
Macro-economische parameters	-846	-32	-878
Markthuur	2.311	-177	2.134
Leegwaardestijging	941	5	946
Splitsings- en verkoopkosten	188	1	189
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-18	-12	-30
Beheerkosten	-330	-2	-332
Belastingen en verzekeringen	1.567	2	1.569
Verhuurderheffing	179		179
Disconteringsvoet	16.034	196	16.230
Exit yield	42	13	55
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	20.068	-6	20.062
Totaal mutaties	20.855	741	21.596
Marktwaarde 2019	360.199	11.695	371.894

9.2.1 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 186,7 miljoen.

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

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2019	360.199	11.695	371.894
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-44.647	-443	-45.090
Betaalbaarheid (huren)	-115.532	-503	-116.035
Kwaliteit (onderhoud)	-18.499	-184	-18.683
Beheer (beheerkosten)	-5.427	24	-5.403
Totaal afslagen	-184.105	-1.106	-185.211
Beleidswaarde 31-12-2019	176.094	10.589	186.683

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de in de grondslagen vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 14.332	lager
Streefhuur	2,5% hoger	€ 6.298	hoger
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ 6.312	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ 6.252	lager

9.2.2 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt € 477,1 miljoen (WOZ 2019). De WOZ 2018 bedroeg € 444,0 miljoen.

9.2.3 Verstrekte zekerheden

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

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

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15 (oneven) zijn hypothecair bezwaard, in totaal 42 woningen.

9.2.4 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	€ 4.385.000
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	€ 672.000
Computer	Brand (getaxeerd)	€ 214.000
Vervoermiddelen	WA Casco + inzittenden	€ 80.000
Reconstructie	Bedrijfsschade	€ 182.000
Wettelijke aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid	€ 2.500.000
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	€ 2.500.000

9.2.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2019 zijn in totaal 21 (2018: 24) opgeleverde woningen verkocht met Slimmer Kopen. Het betreft 3 woningen Postweg, 6 woningen St. Jozefhof, 1 woning Prinsenveld en 11 woningen F-veld.

9.2.6 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 194 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2,3 miljoen.

9.2.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
DS Jamesstraat / Ganshoek deelplan II	424	413
Hofstedestraat	25	25
Made-Oost	193	194
Markstraat	554	542
Ontmoetingsruimte Ganshoek	66	-
Romboutstraat	14	-
Zuideindsestraat	171	-
Duurzaamheidsproject	470	-
Overig	17	25
	1.934	1.199

9.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Verrekenbare verliezen	-	350
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	184	187
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	673	-
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	285	-
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie DAEB	456	545
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-51
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-285	-289
Boekwaarde per 31 december	1.313	742

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2019	<i>Jaarrek.</i> (x€1.000)	<i>Fiscaal</i> (x€1.000)	<i>Vershil</i> (x€1.000)	<i>Nominaal</i> (x€1.000)	<i>Contant</i> (x€1.000)
Voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	-	-
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.374	1.374	300	184
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			3.863	848	673
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.598	351	285
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	9.344	11.703	2.359	521	456
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	753	432	-321	-70	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.586	2.436	-2.150	-467	-285
					1.313
31-12-2018	<i>Jaarrek.</i> (x€1.000)	<i>Fiscaal</i> (x€1.000)	<i>Vershil</i> (x€1.000)	<i>Nominaal</i> (x€1.000)	<i>Contant</i> (x€1.000)
Voorwaartse verliescompensatie	-	1.440	1.440	360	350
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.436	1.436	298	187
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	9.349	12.361	3.011	634	545
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	726	435	-291	-60	-51
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.681	2.486	-2.195	-451	-289
					742

Leningen u/g

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	321	533
Rente	9	14
Uitbetaling saldo rekening courant	-	-225
Kosten	-1	-1
Stand per 31 december	329	321

De lening u/g betreft de Starterslening. Met de Starterslening wordt, via SVn, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2019 6 woningen die eerder zijn verkocht met een Starterslening (2018: 8).

9.4 Voorraden

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Stand per 1 januari	265	265
Geactiveerde kosten	-	-
Geactiveerde opbrengsten	-	-
Resultaat boekjaar	-	-
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Stand per 31 december	265	265

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverd niet-DAEB Bedrijfs-onroerend goed van het project Onderstraat die verkocht is in 2016 met uitgestelde levering.

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	-	27

9.5 Onderhanden werk

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	5.265	5.931
Geactiveerde kosten	181	255
Geactiveerde opbrengsten	-333	-1.230
Resultaat boekjaar	298	309
Herrubricering van (on)roerende zaken ten dienste van de expl.	-	-
Stand per 31 december	5.411	5.265

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
Lage Zwaluwe West deelplan I (Repel)	-	35
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	2.180	1.999
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.231	3.231
	5.411	5.265

9.6 Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	172	216
Vertrokken huurders	28	53
Overige debiteuren	7	7
	<u>207</u>	<u>276</u>
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-92	-84
Saldo (huur)debiteuren	115	192
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	-	-
Verrekening overname bezit WSG	-	58
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	2.610	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-2.017	-
Vorderingen nieuwbouw	-	256
Nog te ontvangen subsidie Surplus inzake Ganshoek	150	-
Overige vorderingen	15	-
	<u>758</u>	<u>314</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Saldo overige vorderingen	758	314

9.7 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kas	1	1
Rabobank	2.627	819
	<u>2.628</u>	<u>820</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorziening onrendabele investering

	2019	2018
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	922	-
Dotatie voorziening	460	1.079
Saldo per 31 december	1.382	1.079
Saldering projecten in ontwikkeling	971	157
Stand per 31 december	411	922

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering heeft betrekking op de DAEB nieuwbouwprojecten Zuideindsestraat, Olmhof en ontmoetingsruimte Ganshoek. De looptijd van de voorziening zal naar verwachting een tot twee jaar bedragen.

9.10 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	100.950	103.475
Bij: verstrekkingen	7.000	5.000
Af: aflossingen	8.819	7.525
Stand per 31 december	99.131	100.950
Af: aflossingsverplichting komend jaar	6.733	7.557
Saldo per 31 december	92.398	93.393

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,580% (2018: 3,801%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 15.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 98,6 miljoen (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2019 € 95,5 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 6,7 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 34,0 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9 (Financiële Instrumenten).

9.11 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	3.824	4.086
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-451	-404
Opwaarderingen	692	142
Totaal mutaties	241	-262
Stand per 31 december	4.065	3.824

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2019 betrekking op 21 nieuwbouw koopwoningen (2018: 24).

9.12 Kortlopende schulden

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	6.733	7.557
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.208	1.832

Onder de schulden aan leveranciers is een bedrag ad € 64K wat betrekking heeft op schulden aan de overheid.

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	77	43
Pensioenfonds	19	-
Vennootschapsbelasting	-	59
Omzetbelasting	321	492
	417	594
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	100	115
Transitorisch onderhoud	71	-
Controlekosten	35	103
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	149	29
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	24	-
Diversen	103	40
	482	287
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.650	1.539
Vooruit ontvangen huur	96	77
Reservering verlofgoed	16	40
	1.762	1.656

10 Financiële instrumenten en risicobeheersing

10.1.1 Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

10.1.2 Kredietrisico

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

10.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Voor een toelichting van de gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.1.4 Valutarisico

Woonvizer loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

10.1.5 Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonvizioer risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

10.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizioer loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Restant looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	
1 – 5 jaar	11.472	11.000	6.421				28.893
6 – 10 jaar	5.884	1.550	3.505				10.939
11 – 15 jaar	7.000	7.000	-				14.000
16 – 20 jaar	-	8.513	-				8.513
> 20 jaar	596	2.500	33.689				36.785
Totaal	24.952	30.563	43.615				99.130

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,580%.

10.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de Jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies :

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	1.388	5.345	-
2021	1.390	6.500	1.000
2022	1.369	1.500	202
2023	1.383	6.000	-
2024	1.064	8.020	-

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

- De rente van een variabel rentende lening (roll-over lening van 1,3 miljoen euro) is gebaseerd op drie-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 225 basispunten.
- De rente van een variabel rentende lening (€ 6,0 miljoen nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op een-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 10 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1,5 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,58% (2018: 3,80%).

- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizer heeft drie basisrenteleningen in haar leningportefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 23 basispunten, waarbij de eerste volgende opslagherziening plaatsvindt per 1 juli 2020.
- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 102,1 miljoen (2018: € 88,6 miljoen),
- de reële (markt)waarde van de leningportefeuille ultimo 2019 bedraagt € 156,9 miljoen (2018: € 121,6 miljoen).

10.1.8 Marktrisico

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

10.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

11 Niet in de balans opgenomen regelingen

11.1 Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen

11.1.1 Voorwaardelijke verplichtingen

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen (€ 95,5 miljoen). Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Woningstichting Woonvizier een aangegane obligoverplichting van € 3,8 miljoen (2018: €3,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

11.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

11.2.1 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 204.000;
- 2021: € 207.000;
- 2022: € 210.000;
- 2023: € 213.000.
- 2024: € 217.000.

11.2.2 Bankkrediet Woonvizier

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2019 € 1.000.000 (2018: €1.000.000).

11.2.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

11.3 Meerjarige financiële verplichtingen

11.3.1 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizer heeft in 2019 geen contracten afgesloten voor nieuwe leningen die nog gestort moeten worden.

11.3.2 Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in het nieuwbouwproject Zuideindsestraat voor € 0,7 miljoen en de pilot duurzaamheid voor € 1,2 miljoen. Het betreft aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn.

11.3.3 Volmacht WSW

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

11.3.4 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizer is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2019 op 113,1% (2018:110,3%).

11.3.5 Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

12 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

12.1 Huren

	2019	2018
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	17.533	18.065
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	133	136
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	20	92
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	780	783
Af: huurderiving wegens leegstand	-160	-153
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-26	-5
	18.280	18.918

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,6% (1 juli 2018: 1,6%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,6% (1 juli 2018: 1,6%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,6% (1 juli 2018: 1,6%).

12.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2019	2018
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	611	528
Service-abonnement	68	66
Energie exploitatie	99	61
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-12	-5
	766	650
Te verrekenen met huurders	-101	-115
	665	535

12.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	505	439
Service-abonnement	30	32
Vergoeding doorbelastingen	22	17
Exploitatielasten sporthal	17	53
Energie-exploitatie	82	66
	656	607

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde kosten c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaand jaar.

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Toegerekende organisatiekosten	1.408	1.733

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.099	1.102
Sociale lasten	166	173
Pensioenlasten	173	179
	1.438	1.454

Ultimo 2019 waren 18 medewerkers in dienst met 15,2 FTE (2018: 19 medewerkers en 17,2 FTE). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (nog toe te spitsen op de situatie van de corporatie) is als volgt (aantal dan wel fte):

Lonen en salarissen	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,0
Management ondersteuning	1	1,0
Strategie en beleid	1	1,0
Controller (combinatiefunctie met bedrijfsvoering)	-	-
Wonen	7	6,0
Vastgoed	3	2,7
Bedrijfsvoering	5	3,5
Totaal	18	15,2

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.

- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019: 113,1% (31-12-2018: 110,3%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,6% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Het pensioenfonds verwacht hier op termijn aan te kunnen voldoen op basis van het herstelplan en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonvizier heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.438	1.454
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	394	392
Huisvestingskosten	93	92
Algemene kosten (*2)	795	818
Toe te rekenen organisatiekosten	2.720	2.756

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.408	1.733
• Lasten onderhoudsactiviteiten	939	861
• Overige directe lasten exploitatie bezit	31	36
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	36	58
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	18	12
• Overige organiatiekosten	288	56
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.720	2.756

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	51,8%	62,9%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	34,5%	31,2%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,1%	1,3%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,3%	2,1%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,7%	0,5%
• Overige organiatiekosten	10,6%	2,1%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
<i>*2 Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	30	18
Huurdersvereniging	19	16
Contributies en abonnementen	28	31
Accountantskosten	104	234
Advieskosten incl. advieskosten WSG	204	177
Automatiseringskosten	251	225
Kantoorkosten	41	56
Bankkosten en verzekeringen	46	34
Autokosten	13	8
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	8	27
Pro rata	24	-16
Overige algemene kosten	27	8
Totaal algemene kosten	795	818

12.5 Lasten onderhoud

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kosten planmatig onderhoud	1.335	1.681
Kosten niet planmatig onderhoud	2.525	3.138
Toegerekende organisatiekosten	939	861
	4.799	5.680

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Verhuurderheffing	2.465	2.441
Saneringsheffing	-	193
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	693	688
Verzekeringen	85	82
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	190	206
Toegerekende organisatiekosten	31	36
	3.464	3.646

12.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	351	1.231
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-53	-930
Toegerekende organisatiekosten	-18	-12
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	280	289

12.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.531	1.872
Verkoopkosten	-81	-43
Toegerekende organisatiekosten	-36	-58
Boekwaarde verkochte woningen	<u>-1.922</u>	<u>-1.154</u>
	492	617
 <i>Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.531	1.595
Verkoopkosten	-79	-39
Toegerekende organisatiekosten	-36	-58
Boekwaarde verkochte woningen	<u>-1.922</u>	<u>-884</u>
	494	614
 <i>Verkoop teruggekochte woningen Verkoop onder Voorwaarden</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	-	277
Verkoopkosten	-2	-4
Toegerekende organisatiekosten	-	0
Boekwaarde verkochte woningen	<u>-</u>	<u>-270</u>
	-2	3

12.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-461	-1.079
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	1.113
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	<u>66</u>	<u>49</u>
	-395	83

12.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	22.380	27.215
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	984	717
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	<u>-67</u>	<u>-124</u>
	23.297	27.808
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	2.124
Vrijval effect herwaardering	<u>-</u>	<u>-</u>
	23.297	29.932

12.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	635	140
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-692	-142
	-57	-2

12.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	36	45
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	19	
Doorberekende administratiekosten	-	-
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	2
Overige opbrengsten	45	31
	102	78

12.13 Overige organisatiekosten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	84	95
Bijdrage heffing AW	16	18
Toegerekende organisatiekosten	288	56
	388	169

12.14 Kosten leefbaarheid

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Sociale leefbaarheid	37	44
Fysieke leefbaarheid	-	21
	37	65

12.15 Financiële baten en lasten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	5	13
	<u>5</u>	<u>13</u>
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.770	3.903

12.16 Belastingen

12.16.1 Schattingen

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

12.16.2 Acute en latente belastingen boekjaar

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 fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Woonvizier heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

De belastbare winst over 2019 is € 10,3 miljoen positief. Dit leidt tot de volgende verliesverrekening:

Verliesverrekening (x € 1.000)	Volksbelang	Goed Wonen	Totaal
Verrekenbare carry forward verliezen voor verrekening			
Beschikbare carry forward verliezen 2014	2.352.977	23.081	2.376.058
Verliesverrekening			
Verrekening verliezen uit 2014	-2.352.977	-23.081	-2.376.058
Verrekenbare carry forward verliezen na verrekening			
Beschikbare carry forward verliezen 2014	-	-	-

Het bedrag te verrekenen verliezen eind 2018 bedraagt ca. € 2,4 miljoen. Na verliesverrekening is het belastbare bedrag € 7,9 miljoen. De hierover verschuldigde belasting bedraagt € 2,0 miljoen.

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening (x € 1.000)		29.259
Bij:		
Onderhoudskosten	175	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	463	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen overige mva in exploitatie	67	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille v.o.v.	57	
Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van - kantoorpand	45	
Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van - overige bedrijfsmiddelen	-	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	4.558	
		5.367
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-114	
Netto resultaat verkocht voorraad vastgoed	-61	
Netto resultaat verkopen uit projecten	-13	
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-763	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.365	
		-24.374
Belastbare winst		10.252

Voor het disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) en afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,598 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

12.16.3 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	2.017	-59
Mutatie latente belastingen	-570	-3.380
	1.447	-3.439

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5% (2018: 10%).

13 Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019 <i>Ref.</i>	31-12-2018
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.586	4.681
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	360.199	339.344
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.695	10.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.024	3.842
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.934	1.199
	377.852	355.339
Financiële vaste activa	<i>14.1</i>	
Deelnemingen	64	108
Latente belastingvordering	1.313	742
Leningen u/g	329	321
	1.706	1.171
Som der vaste activa	384.144	361.191
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	265	265
Overige voorraden	-	27
	265	292
Onderhanden projecten	5.411	5.265
Vorderingen	<i>14.2</i>	
(Huur)debiteuren	113	189
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	404	434
Overige vorderingen	744	315
Overlopende activa	-	-
	1.261	938
Liquide middelen	<i>14.3</i>	
	2.572	742
Som der vlottende activa	9.509	7.237
Totaal	393.653	368.428

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2019
	<i>Ref.</i>	
Eigen Vermogen	<i>14.4</i>	
Herwaarderingsreserve	194.566	168.358
Overige reserves	63.798	58.786
Resultaat boekjaar	<u>27.812</u>	<u>31.221</u>
	286.176	258.365
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	411	922
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	92.398	93.393
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	<u>4.065</u>	<u>3.824</u>
	96.463	97.217
Kortlopende schulden	<i>14.5</i>	
Schulden aan kredietinstellingen	6.733	7.557
Schulden aan leveranciers	1.209	1.832
Belastingen en premies sociale verzekering	417	596
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	482	283
Overlopende passiva	<u>1.762</u>	<u>1.656</u>
	10.603	11.924
Totaal	<u>393.653</u>	<u>368.428</u>

14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2019	2018
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten		19.392	18.918
Opbrengsten servicecontracten	15.1	566	473
Lasten servicecontracten	15.2	-574	-541
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-1.408	-1.733
Lasten onderhoudsactiviteiten		-4.799	-5.680
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.3	-3.464	-3.647
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.713	7.790
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		351	1.231
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-53	-930
Toegerekende organisatiekosten		-18	-12
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	280	289
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.450	1.829
Toegerekende organisatiekosten		-36	-58
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.922	-1.154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.4	492	617
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-395	83
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.5	23.365	30.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden		-57	-2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.913	30.137
Opbrengst overige activiteiten	15.6	95	61
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		95	61
Overige organisatiekosten		-388	-169
Leefbaarheid		-37	-65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	13
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.770	-3.903
Saldo financiële baten en lasten	15.7	-3.765	-3.890
Resultaat voor belastingen		29.303	34.770
Belastingen		-1.447	-3.439
Resultaat deelnemingen	15.8	-44	-110
Resultaat na belastingen		27.812	31.221

15 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	19.488	18.924
Vergoedingen	566	473
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	95	61
Ontvangen interest	134	-
Saldo ingaande kasstromen	20.283	19.458
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.407	1.471
Onderhoudsuitgaven	4.204	4.645
Overige bedrijfsuitgaven	2.457	2.662
Betaalde interest	3.889	4.026
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	16	210
Verhuurdersheffing	2.145	2.441
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	37	65
Vennootschapsbelasting	2.669	-
Saldo uitgaande kasstromen	16.824	15.520
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.459	3.938
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.452	1.857
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	69	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	351	1.276
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.872	3.133
Nieuwbouw huur	2.411	5.365
Verbeteruitgaven	252	283
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	47	156
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	245
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	96	433
Verwerving van vastgoedbeleggingen	2.806	6.482
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	66	-3.349

Ontvangsten verbindingen	-	95
Ontvangsten overig	183	225
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>183</u>	<u>320</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	249	-3.029
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	7.000	5.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.180	6.987
Aflossing ongeborgde leningen	<u>700</u>	<u>537</u>
	8.880	7.524
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.880	-2.524
Toename (afname) van geldmiddelen	1.828	-1.615
Wijziging kortgeld	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	1.828	-1.615
Liquide middelen per 1 januari	742	2.357
Liquide middelen per 31 december	<u>2.572</u>	<u>742</u>
Mutatie geldmiddelen	1.830	-1.615

16 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

16.1 Algemene toelichting

Woonvizier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 5.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening). De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

16.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening in overeenstemming met de hoofdstukken 6 en 7 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend..

16.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

17 Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

17.1 Deelnemingen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2019	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2019	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2019
Volksbelang Vastgoed BV	-	-	-	-	-	-
Woonvizier Energie BV	108	-	-44	64	-	64
	108	-	-44	64	-	64

	Boekwaarde 1-1-2018	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2018	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2018
Volksbelang Vastgoed BV	-1.242	1.242	-	-	-	-
Woonvizier Energie BV	218	-	-110	108	-	108
	-1.024	1.242	-110	108	-	108

17.2 Vorderingen

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	170	181
Vertrokken huurders	29	43
Overige debiteuren	6	49
	205	273
Voorziening dubieuze debiteuren	-92	-84
Saldo (huur)debiteuren	113	189

Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2019	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2019	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2019
Volksbelang Vastgoed BV	-	-	-	-	-
Goed Wonen Lage Zwaluwe Energie BV	-	-	-	-	-
Woonvizier Energie BV	434	-30	404	-	404
	434	-30	404	-	404

	Boekwaarde 1-1-2018	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2018	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2018
Volksbelang Vastgoed BV	1.371	-1.371	-	-	-
Goed Wonen Lage Zwaluwe Energie BV	410	-410	-	-	-
Woonvizier Energie BV	5	429	434	-	434
	1.786	-1.352	434	-	434

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt 0,002% per jaar rente berekend (2018: 0,002%).

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	-	-
Vorderingen nieuwbouw	-	256
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	2.610	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-2.017	-
Overige vorderingen	151	59
	744	315
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Saldo overige vorderingen	744	315

17.3 Liquide middelen

	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2018 <i>(x € 1.000)</i>
Kas	1	1
Rabobank	2.571	741
	2.572	742

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

17.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve	194.566	168.357
Overige reserves	63.798	58.786
Resultaat boekjaar	<u>27.812</u>	<u>31.221</u>
	286.176	258.364

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad.

€ 27.812.250 als volgt te bestemmen:

- Een bedrag ad € 19.777.490 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.
- Een bedrag ad € 8.034.760 toe te voegen aan de overige reserves.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	196.023	169.927
Realisatie door verkoop	-1.219	-753
Realisatie door sloop	-103	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	<u>21.111</u>	<u>26.850</u>
Totaal van de mutaties	19.789	26.097
Bruto/netto herwaardering	215.812	196.024
Effect belastingdruk op herwaardering	<u>-1.470</u>	<u>-1.458</u>
Stand per 31 december	214.342	194.566

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	2019	2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	63.798	58.786
Resultaat boekjaar	27.812	31.221
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-19.777</u>	<u>-26.208</u>
Stand 31 december	71.833	63.799

17.5 Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	6.733	7.557
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.208	1.832
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	77	43
Pensioenfondsen	19	-
Vennootschapsbelasting	-	59
Omzetbelasting	<u>321</u>	<u>494</u>
	417	596
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	100	115
Transitorisch onderhoud	71	-
Controlekosten	35	103
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	149	29
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	24	-
Diversen	<u>103</u>	<u>36</u>
	482	283
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.650	1.539
Vooruit ontvangen huur	96	77
Verloftegoed	<u>16</u>	<u>40</u>
	1.762	1.656

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

18 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

18.1 Opbrengsten servicecontracten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	611	528
Service-abonnement	68	66
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	<u>-12</u>	<u>-5</u>
	667	588
Te verrekenen met huurders	<u>-101</u>	<u>-115</u>
	566	473

18.2 Lasten servicecontracten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	505	439
Service-abonnement	30	32
Vergoeding doorbelastingen	22	17
Exploitatielasten sporthal	<u>17</u>	<u>53</u>
	574	541

18.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Verhuurderheffing	2.465	2.440
Saneringsheffing	-	193
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	693	689
Verzekeringen	85	83
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	190	206
Toegerekende organisatiekosten	<u>31</u>	<u>36</u>
	3.464	3.647

18.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.531	1.872
Verkoopkosten	-81	-43
Toegerekende organisatiekosten	-36	-58
Boekwaarde verkochte woningen	<u>-1.922</u>	<u>-1.154</u>
	492	617

18.5 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	22.380	27.215
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	<u>985</u>	<u>717</u>
	23.365	27.932
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	2.124
Vrijval effect herwaardering	<u>-</u>	<u>-</u>
	23.365	30.056

18.6 Opbrengsten overige activiteiten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	29	28
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	19	-
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	2
Overige opbrengsten	<u>45</u>	<u>31</u>
	95	61

18.7 Financiële baten en lasten

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	<u>5</u>	<u>13</u>
	5	13
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.770	3.903

18.8 Resultaat deelneming

	2019 <i>(x € 1.000)</i>	2018 <i>(x € 1.000)</i>
Resultaat deelnemingen	-44	-110

18.9 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2019 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Ernst & Young Accountants LLP	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	70	53	123
Andere controle opdrachten	-4	5	1
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	66	58	124

De ten laste van het boekjaar 2018 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Ernst & Young Accountants LLP	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	199	-	199
Andere controle opdrachten	35	-	35
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	234	-	234

18.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er heeft zich een belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, dit betreft de uitbraak van het coronavirus.

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het Corona virus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Woonvizier gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en huurders te beschermen. De getroffen maatregelen hebben financiële gevolgen voor Woonvizier.

Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Woonvizier geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Woonvizier spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling.

Toekomstige effecten op omzet en kosten

De getroffen maatregelen van Woonvizier zullen naar verwachting invloed hebben op de toekomstige kosten en inkomende kasstromen van Woonvizier. Het is niet mogelijk een betrouwbare schatting van de effecten te geven omdat onduidelijk is hoe lang de maatregelen gevoerd worden.

Effecten op balanswaarderingen

Het vastgoed van Woonvizier is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonvizier heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID2019-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Woonvizier blijft voldoen aan de WSW-risico's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Woonvizier niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woonvizier. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

19 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur bedrijfsonroerend goed, verkoop VOV woningen, verhuur 6 dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

19.1 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.331	4.485
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	360.199	339.344
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.715	980
	<u>361.914</u>	<u>340.324</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.028	793
Leningen u/g	203	197
Interne lening	2.916	3.070
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	17.879	15.903
	<u>22.026</u>	<u>19.963</u>
Som der vaste activa	388.271	364.772
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	27
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	107	187
Overige vorderingen	775	314
	<u>882</u>	<u>501</u>
Liquide middelen	1.711	248
Som der vlottende activa	2.593	776
Totaal	<u>390.864</u>	<u>365.548</u>

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	194.566	168.357
Overige reserves	63.798	58.786
Resultaat boekjaar	27.812	31.221
	286.176	258.364
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	411	922
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	91.397	91.756
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.414	7.557
Schulden aan leveranciers	1.146	1.723
Belastingen en premies sociale verzekering	377	556
Interne rekening courant Niet-DAEB	2.747	2.747
Overige schulden	475	269
Overlopende passiva	1.721	1.654
	12.880	14.506
Totaal	390.864	365.548

19.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	18.519	18.030
Opbrengsten servicecontracten	497	414
Lasten servicecontracten	-521	-477
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.383	-1.707
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.639	-5.583
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.447	-3.603
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.026	7.074
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.095	1.555
Toegerekende organisatiekosten	-37	-57
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.548	-884
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	510	614
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-461	34
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.380	29.339
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.919	29.373
Opbrengst overige activiteiten	37	24
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	37	24
Overige organisatiekosten	-381	-166
Leefbaarheid	-37	-65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	146
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.742	-3.868
Saldo financiële baten en lasten	-3.604	-3.722
Resultaat voor belastingen	27.470	33.132
Belastingen	-1.634	-3.383
Resultaat deelnemingen	1.976	1.472
Resultaat na belastingen	27.812	31.221

19.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	18.604	18.054
Vergoedingen	497	414
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	37	24
Ontvangen interest	134	137
Saldo ingaande kasstromen	19.272	18.629
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.381	1.449
Onderhoudsuitgaven	3.998	4.541
Overige bedrijfsuitgaven	2.365	2.548
Betaalde interest	3.726	3.991
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	16	210
Verhuurdersheffing	2.145	2.441
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	37	65
Vennootschapsbelasting	2.492	-
Saldo uitgaande kasstromen	16.160	15.245
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.112	3.384
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.116	1.556
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.116	1.556
Nieuwbouw huur	2.230	5.365
Verbeteruitgaven	252	283
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	29	306
Verwerving van vastgoedbeleggingen	2.511	5.954
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-395	-4.398

	2019	2018
Ontvangsten verbindingen	154	154
Ontvangsten overig	-	142
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>154</u>	<u>296</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-241	-4.102
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>7.000</u>	<u>5.000</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.180	6.987
Aflossing ongeborgde leningen	228	220
	<u>8.408</u>	<u>7.207</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.408	-2.207
Toename (afname) van geldmiddelen	1.463	-2.925
Wijziging kortgeld	-	2.747
Mutatie geldmiddelen	1.463	-178
Liquide middelen per 1 januari	248	426
Liquide middelen per 31 december	<u>1.711</u>	<u>248</u>
Mutatie geldmiddelen	1.463	-178

19.4 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	255	196
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.695	10.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.024	3.842
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	219	219
	<u>15.938</u>	<u>15.015</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	64	108
Latente belastingvorderingen	285	-51
Leningen u/g	126	124
	<u>475</u>	<u>181</u>
Som der vaste activa	16.668	15.392
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	265	265
Onderhanden projecten	5.411	5.265
Vorderingen		
Huurdebiteuren	5	2
Vorderingen op groepsmaatschappijen	404	434
Overige vorderingen	-31	-
Vorderingen op de DAEB-tak	2.747	2.747
	<u>3.125</u>	<u>3.183</u>
Liquide middelen	861	494
Som der vlottende activa	9.662	9.207
Totaal	<u>26.330</u>	<u>24.599</u>

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	2.939	2.229
Overige reserves	12.964	12.202
Resultaat boekjaar	1.976	1.472
	<u>17.879</u>	<u>15.903</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.001	1.637
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	4.065	3.824
Interne lening	2.916	3.070
	<u>7.982</u>	<u>8.531</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	318	-
Schulden aan leveranciers	63	109
Belastingen en premies sociale verzekering	40	40
Overige schulden	23	14
Overlopende passiva	25	2
	<u>469</u>	<u>165</u>
Totaal	<u>26.330</u>	<u>24.599</u>

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

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	873	887
Opbrengsten servicecontracten	69	59
Lasten servicecontracten	-53	-64
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25	-26
Lasten onderhoudsactiviteiten	-160	-97
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-43
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	688	716
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	351	1.230
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-53	-930
Toegerekende organisatiekosten	-18	-12
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	280	288
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	355	273
Toegerekende organisatiekosten	1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-375	-270
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-19	3
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66	49
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	985	717
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-57	-2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	994	764
Opbrengst overige activiteiten	58	37
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	58	37
Overige organisatiekosten	-7	-3
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-172
Rentelasten interne lening	-159	-
Saldo financiële baten en lasten	-162	-167
Resultaat voor belastingen	1.832	1.638
Belastingen	188	-56
Resultaat deelnemingen	-44	-110
Resultaat na belastingen	1.976	1.472

19.6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019

(alle bedragen x € 1.000)	2019	2018
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	885	870
Vergoedingen	69	59
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	58	37
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	1.012	966
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	26	22
Onderhoudsuitgaven	206	104
Overige bedrijfsuitgaven	92	114
Betaalde interest	163	172
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	177	-
Saldo uitgaande kasstromen	664	412
Kasstroom uit operationele activiteiten	348	554
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	336	302
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	69	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	351	1.276
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	756	1.578
Nieuwbouw huur	181	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	47	156
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	245
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	67	127
Verwerving van vastgoedbeleggingen	295	528
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	461	1.050

	2019	2018
Ontvangsten verbindingen	-	95
Ontvangsten overig	29	83
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
	<u>29</u>	<u>178</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	490	1.228
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	471	471
	<u>471</u>	<u>471</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-471	-471
Toename (afname) van geldmiddelen	367	1.311
Wijziging kortgeld	-	-2.747
Mutatie geldmiddelen	367	-1.436
Liquide middelen per 1 januari	494	1.930
Liquide middelen per 31 december	<u>861</u>	<u>494</u>
Mutatie geldmiddelen	367	-1.436

20 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvizer van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonvizer. Het voor Woonvizer toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 bedraagt € 142.000.

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal gewogen Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizer per 31-12-2019 was 2.895 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2019: 27.257 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2895	2018 (Woonvizer)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale Bezoldiging 2018	E = € 142.000

20.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2019

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 115.473
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.517
Bezoldiging	€ 135.990
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[15/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 105.103
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.943
Bezoldiging	€ 124.046
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 131.745

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1	B.J.A. Wouters	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	N.v.t.	[01/01] – [15/01]
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	0	0,5
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 0	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 0	€ 19.100
Individueel toepasselijk maximum generieke periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 0	€ 19.100
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?		ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 0	€ 7.500
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 0	€ 7.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

bedragen x € 1	G. Verton	A.M.P. Kloet	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert	R.P.C. de Frankrijker	H.A.P.J.M. Bool
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01 – 30/06]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/07 – 31/12]
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 4.968	€ 9.940	€ 9.940	€ 9.940	€ 15.261	€ 4.970
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 7.042	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 21.300	€ 7.158
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	G. Verton	A.M.P. Kloet	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert	R.P.C. de Frankrijker	H. Weggen	L. Braks
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/07 – 31/12]	[01/01 – 30/06]	[01/01 – 30/06]
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	€ 9.588	€ 9.590	€ 9.590	€ 9.590	€ 7.193	€ 7.193	€ 4.795
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.600	€ 13.600	€ 13.600	€ 13.600	€ 10.200	€ 10.200	€ 6.800

21 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

22 Kengetallen

	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden			
Ultimo boekjaar:			
Woningen en woongebouwen			
Vooroorlogs	5	7	7
Naoorlogs	2.786	2.636	2.580
Garages	73	58	58
Kantoor Zeggelaan	1	-	-
Kantoor Lage Zwaluwe	-	1	-
Gezondheidscentrum	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	1	2	1
Kantoor Oranjeplein 5	-	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	6	5	5
Sporthal	4	4	4
Ontmoetingscentrum	1	1	1
Artsenpraktijk	1	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1
	2.895	2.732	2.674
In het boekjaar:			
Woningen en woongebouwen			
Verwerving WSG	182	-	-
Verkocht	-14	-9	-9
Gesloopt	-4	-	-15
Splitsing	1	-	-
In exploitatie genomen	-	68	-
Overig	-2	-1	-
	163	58	-24
Ultimo boekjaar:			
Woningen in aanbouw	15	-	83
	2019	2018	2017
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)			
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	-
Management ondersteuning	1,0	1,0	0,5
Controller	-	0,3	0,3
Strategie en beleid	1,0	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	3,5	3,4	3,5
Vastgoed	2,7	4,0	4,0
Wonen	6,0	6,5	6,6
	15,2	17,2	15,9

23 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2019	2018	2017
TI (Enkelvoudig)				
ICR	> 1,4	1,9	2,0	2,0
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	53,1%	58,8%	62,8%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0	48,4%	42,0%	45,8%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	20,8%	22,7%	19,6%
Daeb				
ICR	> 1,4	1,9	1,9	
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	55,5%	61,1%	63,9%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0	49,4%	43,2%	43,8%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	20,9%	22,8%	
Niet-Daeb				
ICR	> 1,8	3,1	4,2	
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	40,0%	51,3%	36,2%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0	66,5%	61,9%	62,9%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	47,3%	52,1%	