

JAAAR VER SLAG

19

de Woningstichting





Wij zijn
samen
thuis in
de buurt.



INHOUDSOPGAVE



Voorwoord	6
Kerncijfers	8
Bestuursverslag	10
Terugblik en vooruitblik	12
Organisatie en bedrijfsvoering	22
Samen met anderen	30
Governance en risicomanagement	36
Verslag Raad van Commissarissen	45
Financiën	54

Financieel verslag	66
Geconsolideerde jaarrekening	68
Geconsolideerde balans per 31-12-2019	68
Geconsolideerde winst en verliesrekening over 2019	70
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	71
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	73
Enkelvoudige jaarrekening	128
Enkelvoudige balans per 31 december 2019	128
Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2019	130
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	131
Bezoldiging topfunctionarissen	135

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019	138
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2019	140
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2019	142
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019	143
Kasstroomoverzicht DAEB over 2019	144
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019	146
Aard van de niet-DAEB activiteiten	148

Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2019	150
---	------------

Overige gegevens	152
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	154
Statutaire resultaatbestemming	158
Volkshuisvestelijk verslag	160
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	162
Leefbaarheid en participatie	172
Wonen, zorg en welzijn	177
Vastgoed	181
Focus op duurzaamheid	186
Participatiecommissie: terugblik op 2019	190

Bijlagen	194
Algemene gegevens	201
Colofon en vrijwaring	202



VOORWOORD

De Woningstichting is een lokaal goed gewortelde sociale verhuurder. We zetten ons in voor betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen die hiervoor een beroep op ons doen, door hun inkomen of andere omstandigheden. Onze huurders en woningzoekenden staan altijd voorop. Wij zijn samen thuis in de buurt. Dit motto past ons als een jas!

We hebben met huurders, huurdersvertegenwoordiging, de gemeente en alle andere partners in zorg, welzijn en wonen in 2019 weer hard gewerkt om dit te realiseren. We zijn trots op de mooie resultaten. Dit geldt zeker voor de nieuwe gemeentelijke woningmarktstrategie waarin we intensief met de gemeente meedachten. We kunnen niet uitbreiden buiten de bebouwde kom in verband met de rijke natuur rond onze stad. We moeten dus herstructureren en bouwen binnen de bestaande bebouwde ruimte. Dat vraagt om een slimme aanpak met voldoende sociale huurwoningen. We maken prestatieafspraken met de gemeente en huurders. Met diverse andere samenwerkingspartners sluiten we samenwerkingsovereenkomsten af.

Maatwerk voor de verschillende doelgroepen, voldoende aanbod en betaalbare woningen vinden we belangrijk. We besteden dus veel aandacht aan een uitgebalanceerd woningaanbod waarmee we de komende jaren vooruit kunnen. We hadden in 2019 veel aandacht voor ons portefeuilleplan. Dit geeft ons houvast wat er nodig is in de komende tien jaar. Goed onderhoud, herstructurering én het zorgen voor betaalbare nieuwbouwwoningen zijn belangrijk onderwerpen. We werken dit portefeuilleplan in 2020 verder uit op complexniveau.

Maatwerk zien we bijvoorbeeld terug in ons ouderenproject. Begonnen met een pilot in 2018 werkten we dit project het afgelopen jaar verder uit. We willen ouderen op een persoonlijke manier verleiden om hun soms grote eengezinswoning in te ruilen voor een nieuwe woning die past bij hun levenssituatie. Dit doen we natuurlijk tegen gunstige voorwaarden. Het groot onderhoud aan de Pomona dat we in 2019 afrondden, is een mooi voorbeeld van hoe we grote projecten samen met bewoners zo goed mogelijk oppakken. De ervaringen nemen we mee naar het volgende, nog grotere project in De Nude. Aan de Rooseveltweg maakten we een groot aantal woningen levensloopbestendig, zodat ouderen hier zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit mooie project leverden we afgelopen jaar ook op. De visitatie die we iedere vier jaar laten uitvoeren, leverde mooie resultaten op. We doen wat we moeten doen en dat op een goede manier. Dit vinden gelukkig ook onze samenwerkingspartners. We waarderen het zeer dat zij meewerkten aan dit onderzoek. De kennis uit het onderzoek gebruiken we uiteraard in ons nieuwe ondernemingsplan. De visitatiecommissie vond dat we veel doen en dat zo goed mogelijk proberen te doen. We mogen wel wat scherpere keuzes maken in wat we wel en niet doen. We bekijken leefbaarheid steeds meer op stadsniveau én wijkniveau tegelijk. Onze buurtbeheerders, woonconsulenten en andere medewerkers zijn belangrijke oren en ogen in de wijken. We kijken zoveel mogelijk met bewoners en andere partijen samen wat een bepaalde buurt of straat nodig heeft om de leefbaarheid goed te houden of te verbeteren. We blijven zo dicht mogelijk bij de beleving van de bewoners.

"We zijn trots op wat we met elkaar bereiken: een fijn thuis kunnen bieden aan onze huurders. Een eigen plekje is heel belangrijk."

In 2020 gaan we vol door op het ingeslagen pad. Samen met alle partners werken we aan goed en betaalbaar wonen in Wageningen. We zijn trots op wat we met elkaar bereiken: een fijn thuis kunnen bieden aan onze huurders. Een eigen plekje is heel belangrijk. Juist nu, in deze spannende periode rondom Corona (Covid-19) waar we noodgedwongen veel tijd thuis doorbrengen.

We bedanken iedereen voor het werk en de inbreng in 2019 – huurders, medewerkers en natuurlijk al onze samenwerkingspartners. We zijn enorm trots op de resultaten die we samen behaalden. In dit nieuwe jaar gaan we vol vertrouwen verder. Zo werken we hard aan ons nieuwe ondernemingsplan en hopen dat iedereen zijn bijdrage hieraan wil leveren. Samen gaan we voor goed wonen in Wageningen!

Annelies Barnard,
Directeur/Bestuurder
April 2020

**Samen
naar meer
maatwerk
in wonen
en leef-
baarheid.**



KERNCIJFERS

2019 2018 2017 2016 2015

Huurwoningen (in aantallen vhe's)

Goedkoop tot ca. € 424 (prijspeil 2019)	785	828	879	877	951
Betaalbaar tussen € 424 tot ca. € 607 (prijspeil 2019)	3.029	3.025	3.066	3.459	3.085
Duur tot huurtoeslaggrens € 607 tot € 720 (prijspeil 2019)	1.141	1.118	1.024	627	842
Duur boven huurtoeslaggrens > € 720 (prijspeil 2019)	218	202	183	95	238
A. In exploitatie	5.173	5.173	5.152	5.058	5.093
B. In aanbouw	0	17	55	112	65
Subtotaal	5.173	5.190	5.207	5.170	5.158

Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	18	19	19	19	19
Garages e.d.	703	703	703	607	607
Bedrijfsvastgoed	50	50	49	51	36
Totaal bezit	5.953	5.971	5.987	5.856	5.829

Aantal vhe's (methode Aw)	5.428	5.429	5.354	5.243	5.266
---------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Aantal verhuringen	576	559	751	662	519
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Personeel

Formatie	48,7	46,5	47,4	46,6	48,5
Vhe's per formatieplaats	111	117	113	113	109

2019 2018 2017 2016 2015

Financiële kengetallen (x € 1.000,-)

Marktwaarde (verhuurde staat)	738.985	693.988	604.132	575.878	560.325
Beleidswaarde	372.608	331.612	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

(x € 1,-)

Algemene reserve per woning op basis van:

Marktwaarde (verhuurde staat)	111.560	104.032	88.378	88.298	85.274
Beleidswaarde	40.736	33.980	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Solvabiliteit (op marktwaarde verhuurde staat)	77,1	76,1	73,5	75,1	75,4
--	------	------	------	------	------

Interest lang vreemd vermogen	2,9	3,0	3,2	3,5	3,7
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als % van de huren en vergoedingen	10,9	11,2	12,5	12,4	11,5
--	------	------	------	------	------

Loan to value (op WOZ-waarde, max. 50%)	17,9%	18,8%	18,5%	17,0%	15,6%
---	-------	-------	-------	-------	-------

Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	3,0	2,4	2,2	2,2	2,4
---------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Direct rendement obv marktwaarde	2,0%	1,8%	1,8%	1,8%	2,2%
----------------------------------	------	------	------	------	------

Onderhoud als % van de huur	27%	29%	26%	21%	24%
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----



2019

BESTUURS- VERSLAG

In dit bestuursverslag 2019 kijken we kort achteruit, maar ook vooruit. Alle ontwikkelingen hangen immers samen. Ook in ons jaarverslag vinden we het daarom belangrijk om een doorkijk naar de toekomst te bieden.



TERUG- & VOORUITBLIK

We hebben ruim 5.100 woningen in Wageningen. We zien het als onze verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor het wonen en de volkshuisvestelijke opgaven van Wageningen. Waar mogelijk dragen we met onze kennis bij aan de ontwikkelingen in de stad en ondersteunen de activiteiten van onze huurders en andere maatschappelijk betrokkenen. Op bewuste en verantwoorde wijze zetten we ons maatschappelijk vermogen maximaal in en we letten scherp op alle kansen.

Missie en opgaven

Onze missie is:

"Samen thuis in de buurt".

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij bieden een thuis voor onze bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont.

Dit doen we samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners. Wij werken op een transparante, maatschappelijk en financieel verantwoorde manier.

Onze opgaven hebben wij in ons ondernemingsplan vertaald in vier belangrijke thema's:

- Betaalbaarheid & beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg & welzijn
- Duurzaamheid

Voor het realiseren van deze opgaven zorgen wij voor een professionele en financieel gezonde organisatie.

Wij hebben de ambitie om ook in de komende jaren onze bijdragen te blijven leveren aan de maatschap-



pelijke opgave in Wageningen. Dit doen we vanuit onze sterke lokale verankering en de directe band met onze huurders.

We werken steeds meer samen met onze belanghouders en netwerkpartners en proberen in deze samenwerking vernieuwend te zijn. We maken bewust gebruik van hun specialistische kennis en kunde. We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met hen samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. In het hoofdstuk 'Samenwerking met anderen, lokale verankering' gaan we hier verder op in.

Er liggen grote opgaven voor ons, met name op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Belangrijk zijn (in 2020) onder andere het (mee)realiseren van de uitvoeringsagenda Wonen & Zorg en de warmtevisie van de gemeente Wageningen.

De vier belangrijke thema's uit ons ondernemingsplan komen overeen met de thema's uit de woonvisie 2016-2025 van de gemeente Wageningen. Hier doen wij jaarlijks een bod op en samen met onze huurders en de gemeente maken we hier prestatieafspraken over. We waren het afgelopen jaar volop bezig met deze thema's en gaan hier de komende tijd mee verder. Hierbij bepalen we samen met onze partners wat ieders eigen verantwoordelijkheid hierin is en welke beschikbare middelen er zijn om gemeenschappelijke de opgave zo goed mogelijk te realiseren.

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Als grootste sociale verhuurder in Wageningen houden we het aantal betaalbare huurwoningen op peil en bieden we onze huurders graag een keuze voor een huis waarin zij zich thuis voelen. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen, en het aantal daarvan dat beschikbaar blijft voor huurders met recht op huurtoeslag, is cruciaal.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders betaalbaar kunnen wonen. Dit wil zeggen dat de woonlasten voor de huurder op te brengen zijn. Als we kijken naar de woonlasten dan hebben wij invloed op de huurprijs en het energetisch niveau van de woning.

Huurders kiezen uiteindelijk zelf waar ze gaan en blijven wonen en hebben zelf invloed op hun woonlasten. Wij vinden het belangrijk dat onze doelgroep met acceptabele woonlasten kan wonen. Dit doen we onder andere door:

- Het verlagen van de energielasten. Door aanpassingen in/aan de woning zelf én door huurders te laten zien dat aanpassing van hun woongedrag kan leiden tot verlaging van hun woonlasten.
- Een verantwoord huurbeleid inclusief de implementatie van het nieuwe Sociaal Huurakkoord.
- Een weloverwogen verdeling van de huurverhogingen.
- Huurders samen met netwerkpartners te ondersteunen bij inkomensterugval.



- Goede informatie aan woningzoekenden geven om tot een passende woningkeuze te komen.
- De samenhang tussen kosten en opbrengsten van een woning bij nieuwbouw en groot onderhoud te bewaken.

We hebben de volgende doelstellingen geformuleerd voor betaalbaarheid en beschikbaarheid in ons ondernemingsplan 2017-2020:

- In 2020 vindt iedere actief woningzoekende die starter is op de woningmarkt via de loting binnen een jaar passende woonruimte..
- In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast (mede in relatie tot duurzaamheid).

Dit betekende voor 2019:

KSF	KPI	Score	2019
Voldoende woningen beschikbaar	Een actief woningzoekende die starter is op de woningmarkt kan via de loting binnen een jaar passende woonruimte vinden. Daarnaast willen we de doorstroom bevorderen door extra maatregelen in te voeren zoals woningen met voorrang toewijzen aan gezinnen die nu al een woning huren bij dW.	Moet oplopen	✓
	Omvang kernvoorraad (tot inkomensgrens € 46.217,-)	100%, (in 2019 5.100)	~
	Omvang niet-DAEB	Maximaal 400	✓
	Prestatieafspraken gemeente gerealiseerd	100%	✓

Voldoende beschikbare woningen

Eén van onze doelstellingen voor beschikbaarheid was dat iedere actief woningzoekende binnen een jaar een passende woning krijgt toegewezen. Deze doelstelling hebben we in 2019 enigszins aangescherpt: "een actief woningzoekende die starter is op de woningmarkt, kan via de loting binnen een jaar een passende woonruimte vinden." Om aan deze doelstelling te kunnen voldoen voegden we in 2019 meer kleine woningen toe als lotingwoning. En vanuit ons ouderenproject benaderden we ouderen actief om bij een verhuiscasus contact met onze ouderensmakelaar op te nemen. Daarnaast zetten we in 2019 in dat we de woningen die vrijkomen vanuit het ouderenproject met voorrang toewijzen aan gezinnen met minimaal drie personen die nu al een woning van ons huren. De woning die zij verlaten komt dan vrij voor de reguliere markt. Ook zijn we met de gemeente

in gesprek of we nog aanvullende voorrangregels kunnen inzetten om de doorstroom te bevorderen en daarmee de zoek- en wachttijd te verkleinen. Deze bevorderende maatregelen monitoren we in 2021. We evalueren en blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden om de doorstroom te bevorderen.

Ons portefeuillemanagement heeft het doel onze woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten

"We blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden om de doorstroom te bevorderen."

bij onze visie op een betaalbaar, passend en duurzaam woningbezit. Niet alleen voor de huidige huurders, maar zeker ook voor onze toekomstige huurders. Komend jaar herijken wij ons portefeuillemanagement.

Doelstelling voldoende beschikbare woningen 2020:

- Implementatie portefeuilleplan
- Start bouw Nieuw Kortenoord (deelplan 3, fase 1), Rooseveltweg (locatie oude Ireneschool) en Torckdael fase 3
- Actualisatie verkoopbeleid
- In 2019 gestarte projecten doorstroming doorzetten

Voldoende betaalbare woningen

Wij zien het als onze eerste opgave om huurwoningen te bouwen en beheren met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (grens tot waar een huurder recht heeft op huurtoeslag). Deze woningen moeten functioneel en prijsflexibel zijn met het oog op de differentiatie binnen de doelgroep, maar ook vanwege de verwachte afname in de vraag naar woningen na 2020. Zo kunnen we in de toekomst passende huisvesting blijven leveren.

Wij hebben ons (gematigde) huur- en toewijzingsbeleid zo opgesteld dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de huurder. Hierbij vinden wij het belangrijk dat woningzoekenden met de laagste inkomens ondanks hun lagere inkomen net zoveel kans blijven maken op een sociale huurwoning als voor de invoering van het passend toewijzen. Daarom verlagen wij ook in 2020 een deel van de huurprijzen van vrijkomende sociale huurwoningen voor huurders, die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Om beter zicht te krijgen op de betaalbaarheid, hebben wij in 2018 een betaalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. Dit geeft ons inzicht in de doelgroepen voor wie de woonlasten te hoog zijn ten

opzichte van het inkomen. Het onderzoek toonde aan dat het grootste deel van onze huurders in een woning woont die bij hun inkomen past. In 2019 hebben wij mede op basis van dit betaalbaarheids-onderzoek ons huurbeleid en toewijzingsbeleid beter aan de vraag aangepast.

Om beter zicht te krijgen op de betaalbaarheid, gebruiken wij de resultaten van het in 2019 uitgevoerde woonlastenonderzoek. Het onderzoek toonde aan dat het grootste deel van onze huurders in een woning woont die bij hun inkomen past. Maar liet ook zien dat met name voor (bijstands-) gezinnen de woonlasten te hoog zijn, ten opzichte van het inkomen. In 2019 hebben wij mede op basis van dit woonlastenonderzoek ons huurbeleid en toewijzingsbeleid beter aan de vraag aangepast.

Daarnaast gingen we verder aan de slag met de aanbevelingen uit het onderzoek, door onder andere budgettraining en beter omgaan met energieverbruik(energiecoach). Dit alles sluit aan bij het sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes dat inzet op betaalbare woonlasten en niet op de huurprijs alleen.

De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Ons (gematigde) huurbeleid ligt al in lijn met het sociaal huurakkoord. Het akkoord biedt ons nog meer mogelijkheden om uitvoering te geven aan ons huurbeleid.

In 2020 implementeren we samen met de gemeente enkele maatregelen, zoals de pilot passende woonlasten, en onderzoeken we of deze ook daadwerkelijk effectief zijn.

Doelstelling voldoende betaalbare woningen 2020:

- Doorvoeren huurverhoging 2020
- Pilot passende woonlasten (12 gezinnen)



Leefbaarheid

Samen thuis in de buurt

Wij werken aan buurten die leefbaar, duurzaam en veilig zijn en waar voldoende sociale samenhang is, zodat bewoners zich thuis voelen. Dat doen we door buurtbeheerders en woonconsulenten in te zetten, veiligheidsmaatregelen te nemen of door samen met bewoners binnenterreinen in te richten. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen houden wij zoveel mogelijk rekening met eventuele consequenties voor de omwonenden.

Verder kijken we beter naar wat een buurt precies aan inzet nodig heeft: hiervoor onderzoeken we hoe groot de betrokkenheid van de bewoners is bij hun buurt en wijk. In 2020 onderzoeken we samen met onze Participatiecommissie en een aantal studenten van de WUR (Wageningen University & Research) of er meer, en op welke wijze, aanvullende participatie passend is.

Dit werken aan goede buurten en wijken kunnen we niet alleen. We werken hiervoor samen met de

bewoners vertegenwoordigd in de Participatiecommissie, bewonerscommissies en werkgroepen en de gemeente. Bovendien is ook de samenwerking met zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars en aannemers hierbij onmisbaar.

We hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor leefbaarheid:

- In 2020 geven huurders in iedere buurt de leefbaarheid minimaal een 7,5.
- In 2018 hebben we in alle buurten een buurtbeheerder en woonconsulent die bekend zijn bij minimaal 70% van onze huurders.
- In 2020 voelen bewoners zich nog meer verantwoordelijk voor hun woonomgeving en ontstaan hierdoor bewonersinitiatieven die wij ondersteunen.

Dit betekende voor 2019:

KSF	KPI	Score	2019
Leefbaarheid	Leefbaarheidsmeting per buurt	7,5 op 10-puntschaal	✘
	Buurtbeheerplannen opstellen	100% in 2020	✓
	Buurtbeheerplannen gerealiseerd		✓
	Bekendheid buurtbeheerder en woonconsulent	Minimaal bij 70% huurders bekend	✓
	Bewonersparticipatie	Minimaal 1 bewonersinitiatief per buurt per jaar	✓

We actualiseren onze buurtbeheerplannen en combineren ze met onze complexbeheerplannen, zodat er een integraal plan komt. Vanzelfsprekend betrekken wij onze bewoners (commissies) hier nauw bij. We willen een buurt creëren waar bewoners trots op kunnen zijn. Omdat we vinden dat bewoners zelf een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan fijn, prettig en schoon wonen, ondersteunden we in 2019 negen

bewonersinitiatieven die niet georganiseerd werden door een bewonerscommissie. Elke bewonerscommissie organiseert gemiddeld twee initiatieven per jaar, die wij faciliteren. Ook in 2020 blijven we dit doen. In 2020 meten we wij de leefbaarheid van buurten, waarin wij ook onderzoeken in welke mate bewoners zich verantwoordelijk voelen voor hun eigen omgeving.

We peilden in 2019 wat bewoners van onze buurtbeheerinzet vinden. De buurtbeheerders zijn goed bekend in de buurten waar ze actief zijn. Vier op de vijf huurders weten dat er een buurtbeheerder in hun buurt actief is en 73% weet wie de buurtbeheerder is. De huurders hebben een positief beeld van de buurtbeheerders. Zij beoordelen de bereikbaarheid, het contact en de communicatie met een 8,0 of hoger.

We willen onze belanghouders en netwerkpartners graag nog meer kunnen betrekken bij ons beleid. Daarom organiseerden we in 2019 onder andere een 'belanghoudersbijeenkomst' om te peilen wat deze samenwerkingspartners van ons verwachten en welke afspraken we kunnen maken.

Doelstelling leefbaarheid 2020:

- Buurtbeheerplannen combineren met complexbeheerplannen
- Door ontwikkelen participatievorm bij prestatieafspraken
- Verhogen zichtbaarheid in de wijk
- Implementeren belanghoudersbeleid

Wonen, zorg & welzijn

Wij willen ervoor zorgen dat onze (oudere) bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen, waar nodig met behulp van zorg en welzijn. Dit doen we samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartners. Langer zelfstandig blijven wonen betekent niet per definitie langer in hetzelfde huis blijven wonen. Ook daarvoor zoeken we samen met onze bewoners een goede oplossing.

Bijzondere doelgroepen

Tot onze doelgroepen van beleid behoren ook bijzondere doelgroepen. Het gaat vaak om kwetsbare mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen of een woning te vinden. Ook mensen die vanwege een sociale of medische indicatie snel bemiddeld moeten worden naar passende huisvesting rekenen wij tot deze doelgroep. Onze inzet voor de bijzondere doelgroepen blijft onverminderd hoog in 2020.

"Wij willen ervoor zorgen dat onze (oudere) bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen."

Zo lang mogelijk zelfstandig

Samen met de bewoners zoeken we naar de best passende oplossing om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Het werken met een interne 'oudermakelaar' en het stimuleren van doorstroming, sluit hierop aan. Bij het groot onderhoud kijken we ook of we de levensbestendigheid van de woning kunnen vergroten.

Binnen onze woningvoorraad hebben wij 603 woningen gelabeld als oppluswoningen. In deze woningen brengen we opplusvoorzieningen aan waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. We onderzoeken de mogelijkheid om deze aanpassingen ook te doen op individueel verzoek van de bewoners.

We hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor wonen, zorg & welzijn:

- In 2020 kennen onze bewoners met een zorgvraag onze mogelijkheden voor passende huisvesting, indien nodig met dienstverlening op maat in samenwerking met onze partners, om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- In 2020 woont 20% minder een- of tweepersoons-huishoudens van 75+ in een 4-kamerwoning of meer, door het verleiden tot doorstromen.
- In 2018 labelden we op basis van onze portefeuillestrategie en het kwalitatief woningmarktonderzoek onze portefeuille naar zorgkwaliteit/leefstijl. Dit is de woon- technische kwaliteit en de daarbij behorende voorzieningen in het complex en/of directe woonomgeving.



Dit betekende voor 2019:

KSF	KPI	Score	2019
Wonen met zorg en welzijn	Doorstromen bewoners 75+ uit grondgebonden woning	Minimaal 12 per jaar	~
	Visie op wonen en zorg	Opstellen	✘
	Woningportefeuille gelabeld op zorgkwaliteit en leefstijl	100% van de woningen	~

Met onze pilot 'ouderenproject' hebben we de leeftijdsgrens van 75+ bijgesteld naar 65+. In 2019 hebben we de doelstelling net niet gehaald. In het hoofdstuk Wonen, zorg en welzijn, verderop in dit jaarverslag gaan we hier uitgebreider op in. Aan de hand van ons portefeuilleplan stellen we in 2020 complexbeheerplannen op, waarin we ook de labeling van woningen op zorgkwaliteit en leefstijl een plek geven.

Visie Wonen en Zorg (wordt strategische agenda Wonen en Zorg)

De Visie Wonen en Zorg bleek een te ruime ambitie. Er ligt al op diverse plekken informatie over Wonen en Zorg vast. We zijn daarom met de gemeente en onze huurders overeengekomen dat we al deze informatie verzamelen. En al die informatie gebruiken we als input voor een Strategische Agenda Wonen en Zorg. De gemeente heeft in 2019 het initiatief genomen om een statement Wonen en Zorg op te stellen. In vervolg hierop stellen we in 2020 de gezamenlijke Strategische Agenda Wonen en Zorg op.

"Het realiseren van de kwalitatieve vraag naar wonen en zorg kunnen wij alleen samen."

Hierbij gaat het om een goede afstemming tussen vraag en aanbod. We willen zo efficiënt mogelijk samenwerken om te voldoen aan de kwalitatieve vraag naar wonen en zorg. Het resultaat is een gezamenlijke strategische agenda die recht doet aan de eigen verantwoordelijkheden.

Doelstelling Wonen en zorg 2020:

- Opstellen strategische agenda Wonen en Zorg samen met de gemeente Wageningen
- Uitvoeren Opplusprogramma
- Maximaal 25 woningen verhuren via ouderenproject (afhankelijk van mutatie)

Duurzaamheid

Wij spelen een belangrijke rol in de energietransitie van Wageningen als maatschappelijke organisatie en als opdrachtgever voor onderhoud, nieuwbouw, woningverbetering en (her)ontwikkeling. Daar willen wij onze bijdrage aan leveren zolang dit leidt tot het stabiliseren of verlagen van de woonlasten van onze bewoners en een te verantwoorden investeringsinzet van de Woningstichting vraagt.

In ons ondernemingsplan 2017-2020 staan de volgende doelstellingen voor duurzaamheid:

- De huidige gemiddelde energie index is 1,61 (gelijk aan "oude" label C) en in 2021 is deze gelijk aan of lager dan 1,40 (gelijk aan "oude" label B). We investeren de komende jaren in energetische verbeteringen van onze woningen. Onze inzet

leidt tot een reductie van CO2 uitstoot en energieverbruik en tot opwekking van energie.

- In 2019 is 75% van onze bewoners zich bewust van de mogelijkheden hoe energiegebruik kan bijdragen aan het stabiliseren of verlagen van hun woonlasten en weet welke bijdrage zijzelf en wij hieraan kunnen leveren (mede in relatie tot betaalbaarheid). Sinds het afgelopen jaar werken wij daarom met een energiecoach, die samen met de bewoners onderzoekt in hoeverre een verandering in hun eigen gedrag de woonlasten kan stabiliseren zelfs verminderen. In 2020 gaan wij de energiecoach specifiek in bepaalde wijken inzetten.

Dit betekende voor 2019:

KSF	KPI	Score	2019
Duurzame woningen	Energie index totale bezit	Van 1,61 naar 1,4 in 2021	~
	Stabilisering of verlaging van de woonlasten door investering in energie	Woonlasten niveau daalt	~

Wij streven naar een basiskwaliteit voor ons complete woningbezit. Op energetisch gebied is deze basiskwaliteit gedefinieerd als een minimaal energielabel B. Daarbij richten we ons op het terugdringen van de energievraag, lagere woonlasten en meer wooncomfort.

Als we kijken naar de energie index van ons totale bezit dan zit dat eind 2019 op 1,6. Om een gemiddeld energielabel B (energie index van 1,4) voor ons vastgoed in 2021 te bereiken, zetten wij ons

in 2020, evenals in 2019, volop in op verduurzaming. Met het groot onderhoud in de Asterstraat/Pomona, en vanaf 2020 in de Nude, verwachten wij grote sprongen te maken in de verduurzaming van ons vastgoed.

Doelstelling Duurzame voorraad 2020:

- Pilot pakketkeuze duurzaamheidsinvesteringen
- Start pilot project groot onderhoud de Nude
- Vernieuwen energielabels
- Inzet energiecoach

Energietransitie

We stemmen onze duurzaamheidsambities af op de transitievisie warmte van de gemeente Wageningen. De kaders die worden vastgelegd in die transitievisie zijn belangrijke input voor ons nog op te stellen duurzaamheidsbeleidsplan.

De gemeente verwacht in 2020 haar transitievisie warmte op te leveren. Deze vertalen wij daarna naar een duurzaamheidsbeleidsplan en passen op basis daarvan ons portefeuilleplan weer aan.

Daar waar mogelijk nemen wij nu al wel vast bij de uitvoering van ons groot onderhoud no-regret maatregelen (maatregelen die ook bij een latere aanpassing toekomstbestendig zijn) op, zodat de woningen later relatief eenvoudig op een eventueel warmtenet kunnen worden aangesloten.

We participeren in onderzoeken naar toepassingen van (innovatieve) energiesystemen (zoals bijvoorbeeld het haalbaarheidsonderzoek restwarmte Parenco en/of restwarmte AGruniek) om te kijken hoe we de energietransitie kunnen realiseren.

Inmiddels zijn een tweetal wijkinitiatieven opgestart: in de Benedenbuurt en in de wijk de Nude.

Beide wijken zijn aangemerkt als 'Wijk van de Toekomst'.



In de Benedenbuurt heeft de bewonerscoöperatie WoW¹ de regie. Deze wijk heeft subsidie ontvangen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om als één van de eerste Nederlandse bestaande wijken van het gas af te gaan.

In de Nude is de gemeente nog de regiehouder, maar zowel wij als de individuele huurders en de eigenaar-bewoners dragen hieraan bij. Belangrijke doelstellingen hierin zijn het bewaken van de betaalbaarheid en de garantie van warmtelevering. Dit traject heeft zich in 2019 gericht op het verenigen van wijkbewoners en het onderzoeken van de technische vraagstukken die deze transitie met zich meebrengt. In 2020 staat het onderzoek naar verwarmen met restwarmte van Parenco centraal.

Doelstelling Energietransitie 2020:

- Transitievisie warmte van de gemeente Wageningen integreren in onze duurzaamheidsstrategie en ons portefeuilleplan
- Onderzoeken haalbaarheid warmtelevering restwarmte (Parenco en of AGruniek)

Professionele organisatie

De Woningstichting staat voor een grote maatschappelijke uitdaging. Dat is niet nieuw, wij zijn immers ooit opgericht om een maatschappelijke uitdaging het hoofd te bieden: het huisvesten van mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We hebben in de loop van ons bestaan te maken gehad met veel veranderingen. Denk aan nieuwe regelgeving of opvattingen over onze rol, de bevolkingsopbouw, veranderingen in woonbehoeften, nieuwe technieken of ontwikkelingen op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Steeds weer hebben wij onze organisatie hierop aangepast. Naar de toekomst toe blijven wij ons de vraag stellen of we nog de juiste koers hebben, de juiste diensten leveren en of we het goed genoeg doen voor onze huurders.

Er is een aantal ontwikkelingen dat maakt dat we

ook naar de toekomst toe willen zorgen dat we een professionele en financieel gezonde organisatie blijven. Zodat we onze missie en de doelen die daaruit voortkomen, beter kunnen bereiken.

Maatschappelijke opgave

Onze maatschappelijke opgave is groot. Vooral de verduurzaming van onze woningen vraagt naar de toekomst veel van onze financiële middelen. Ondertussen moeten we ook zorgen dat onze dienstverlening op orde blijft. Dit terwijl we steeds meer te maken hebben met doelgroepen die een zwaar beroep op ons doen. Kunnen we slimmer en efficiënter werken zodat we met ons geld en onze mensen, meer kunnen doen met onze woningen en voor onze huurders?

Waarop moeten we focussen? In 2020 gaan wij samen met onze belanghouders en netwerkpartners aan de slag om onze nieuwe ondernemingskoers voor de periode 2021-2024 op te stellen.

Samen

In het afgelopen jaar hebben we aan onze belanghouders en netwerkpartners feedback gevraagd op onze manier van werken via de maatschappelijke visitatie. We kregen als belangrijk aandachtspunt mee dat "samen" met huurders en partners nog beter uit de verf kan komen. Dit ervaren we intern in onze eigen organisatie ook zo. Onze medewerkers zijn betrokken medewerkers die het beste voor onze huurders willen. Dit lukt nog beter als we samen onze krachten slim bundelen. En als we de goede verbinding met onze huurders, belanghouders en netwerkpartners maken. Hier gaan we in 2020 zeker mee verder zodat "samen" verder inhoud krijgt.

Standaardisering én maatwerk

Veel van onze werkzaamheden zijn voorspelbaar en planbaar. Deze werkzaamheden gaan we nog slimmer en effectiever organiseren, waardoor er meer tijd overblijft voor de vragen die niet zomaar in de standaard passen. Het kan bij dit soort vragen gaan om iets uitzonderlijks of om iets dat net niet past binnen onze kaders. Dan zullen we toch moeten handelen:

een oplossing bedenken voor dat vraagstuk en ook nog binnen een aanvaardbare tijd. Hier kunnen we beter in worden. En dat past ook goed bij onze huidige kernwaarden: Samen, Bewust en Vindingrijk. Hoe passen we die kernwaarden goed toe?

Goede dienstverlening

Wij vinden het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden. Wij zijn dankbaar voor het vertrouwen dat wij van onze bewoners krijgen. In het komende jaar richten wij onze organisatie opnieuw in, waardoor we verwachten ons werk nóg leuker en efficiënter te maken. En dat vertaalt zich weer in een nog betere dienstverlening. In 2020, en de jaren daarna, verbeteren we ook onze primaire processen wat ook zorgt voor een verdere professionaliseringsslag. Dit doen we met ons programma Leren en Verbeteren, waarin we onder andere met onze huurders een (klant)reis maken door onze processen. We zijn hier in 2019 mee begonnen en zeker het luisterpanel leverde interessante en goede aandachtspunten op.

Governance

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. We waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. In 2019 hebben we een complianceteam ingesteld en een compliancereglement opgesteld. Ook het komende jaar blijven wij alert op wijzigingen in wet- en regelgeving, zodat wij blijven voldoen aan de aan ons gestelde (wettelijke) verplichtingen.

Waarborgen financiële continuïteit

Ons financiële beleid is erop gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die wij nastreven, waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Door de grote opgaven waar wij voor staan, moeten we keuzes maken in wat we wel en niet kunnen realiseren. Voor onze huurders is het cruciaal dat wij een financieel gezonde corporatie blijven. In 2020 maken we een uitgebreide analyse

van onze beheerlasten zodat we kunnen bepalen op welke manieren we daarop wellicht kunnen besparen. Het efficiënter en effectiever maken van onze organisatie en processen en het (nog meer) samenwerken met onze belanghouders en netwerkpartners dragen hier uiteraard ook aan bij.

Doelstelling Professionele organisatie 2020:

- Nieuwe organisatiestructuur
- Opstellen ondernemingsplan 2021-2024
- Versterken interne organisatie
- Optimalisatie (interne) sturingsinformatie
- Opstellen visie op inzet vermogen en financieel beleid
- Professionaliseren administratie organisatie en interne beheersing in het kader van de OOB-status.

Tot slot

In het vroege voorjaar van 2020 is de hele wereld opgeschrikt door de crisissituatie die de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) heeft veroorzaakt. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van onze huurders, medewerkers en andere relaties. Deze situatie heeft impact op iedereen in de wereld en dus ook op onze organisatie.

Nadat de eerste maatregelen door de Rijksoverheid waren afgekondigd, hebben we intern een corona crisisteam in het leven geroepen. Dit team monitort continu de maatregelen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM) en de Rijksoverheid en onderneemt actie waar dat nodig is. We hebben inmiddels enkele bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze huurders, medewerkers en relaties te beschermen op een dusdanige wijze dat we onze dienstverlening zo veel mogelijk voortzetten. We doen dit bijvoorbeeld door zo veel mogelijk vanuit huis te werken en geen fysieke vergaderingen en bijeenkomsten te houden. We doen ook geen groepsbezoeken.

¹ WoW = Warmtenet oost Wageningen



ORGANISATIE & BEDRIJFS-VOERING

Wij spelen in Wageningen een grote rol in de huisvesting van Wageningers met een bescheiden portemonnee of die om een andere reden zelf niet goed kunnen voorzien in hun huisvesting. Dit doen we met zorg en kwaliteit. Dit willen we ook in de toekomst blijven doen. Wat wij 'buiten' willen bereiken moeten we 'binnen' samen al voor elkaar hebben.

Willen we optimale prestaties realiseren, dan gaat dat altijd samen met optimale inzetbaarheid van onze medewerkers. Wij streven "Goed Werkgeverschap" na met tevreden, bevlogen en betrokken medewerkers die trots zijn op onze organisatie. Onze professionele systemen ondersteunen hen daarbij en verhogen de tevredenheid van onze huurders en andere klanten.

Ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt'

Ook in 2019 werkten we aan het realiseren van de doelstellingen in ons ondernemingsplan 'Samen

thuis in de buurt', 2017-2020. We merken dat onze ambities en opgaven veel vragen van onze organisatie. Om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren moeten wij zorgen voor onze financiële continuïteit en de personele en organisatorische kwaliteit.

Organisatie

In 2019 werkten we verder aan een nieuwe organisatie die beter past bij onze koers 'Samen thuis in de buurt'. We doen dit gezamenlijk en in gepaste fasen. Gelet op onze koers, ambities en (externe) ontwikkelingen bekeken we met elkaar hoe we onze



organisatie het beste daarop kunnen inrichten om op de beste manier (samen) te kunnen werken.

Samen Leren en Verbeteren

Onze missie 'Samen thuis in de buurt' waarmaken, betekent vanuit de klant denken en werken: leren, verbeteren en effectief samenwerken. Maar het betekent ook het 'in control' zijn van de processen. Dit was een belangrijk speerpunt voor ons in 2019. Daarom zijn we gestart met het programma Leren en Verbeteren, waarin we klantreizen uitwerken en procesverbeteringen doorvoeren. We leggen daarbij taken en verantwoordelijkheden vast, zodat duidelijker is wie wat doet. Dit doen we proces voor proces. We zijn gestart met het proces Verhuurmutatie en met een luisterpanel met huurders. Hierbij zijn collega's van meerdere teams betrokken. Het is inspirerend en leuk om zo samen met elkaar ons werk efficiënter te maken voor onze huurders en onszelf.

Informatietechnologie

Onze informatietechnologie (IT) is een belangrijk middel in onze bedrijfsvoering en onze manier van werken. De IT moet zo zijn ingericht dat het onze bedrijfsprocessen optimaal ondersteunt en onze medewerkers voorziet van automatiseringssystemen en –middelen die ze nodig hebben voor hun werk.

In 2019 hebben we onze IT-strategie heroverwogen. We bekeken de positie van de IT-organisatie, de IT-beleidsuitgangspunten, de IT-verbeterpunten en de IT-projecten en pasten hier ons IT-beleid op aan. In 2020 geven we hier verder invulling aan.

Strategische Personeelsplanning

In 2019 heeft het Managementteam (MT) samen met Personeel & Organisatie (P&O) gekeken naar onze Strategische Personeelsplanning (SPP) en deze uitgewerkt. Het doel van de SPP is het realiseren van onze organisatiestrategie en hoe we nu en in de komende vijf jaar kunnen zorgen voor een kwalitatief personeelsbestand om onze organisatiedoelstellingen te bereiken. Aan de hand van de SPP en de conceptorganisatiestructuur hebben we gekeken waar knelpunten kunnen ontstaan.

In de loop van 2019 namen we de medewerkers meerdere keren mee in de stand van zaken van de organisatieontwikkeling. Begin 2020 hebben we in kleinere groepen de conceptorganisatiestructuur besproken met onze medewerkers.

De rol van de Ondernemingsraad in het organisatieontwikkelingstraject

Uiteraard heeft de Ondernemingsraad (OR) een belangrijke rol in het traject van de organisatie-



ontwikkeling. De Directeur/Bestuurder heeft de OR het afgelopen jaar regelmatig meegenomen in de ideeën. In het eerste kwartaal 2020 ontvangt de OR een adviesaanvraag over de organisatieontwikkeling. Het is onze bedoeling om de eerste helft van 2020 te gebruiken om te komen tot de nieuwe organisatiestructuur. En daarna gaan we verder met het cultuurtraject waarmee we in 2018 zijn gestart, met het bepalen van duidelijke kaders en uiteindelijk ook onze huisvesting.

Personeelsbeleid gericht op duurzame inzetbaarheid van medewerkers

In 2019 zijn we van start gegaan met "Regie op Inzetbaarheid". Hiermee willen we vooral inzetten op duurzame inzetbaarheid, door zowel leidinggevenden als medewerkers zich meer bewust te laten worden van hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Enerzijds om zo meer zicht te krijgen op de achterliggende redenen van verzuim, anderzijds om vanuit preventieve aandacht het verzuim te beperken of nog liever te voorkomen.

Alle leidinggevenden hebben een training gevolgd. Dit vanuit de methodiek van het ICF²-model. Het ICF-model is een gangbaar begrippenkader waarmee het functioneren van (langdurig) arbeidsongeschikte werknemers beschreven én aangepakt kan worden. Zo krijgen we inzicht in welke factoren van invloed zijn op de gezondheidssituatie en het functioneren van de werknemer, en hoe we dat kunnen toepassen in de vertaling naar arbeidsparticipatie.

"Duurzame inzetbaarheid en vitaliteit is ook verantwoordelijkheid van de medewerker."

We organiseerden het afgelopen jaar ook een medewerkersbijeenkomst over verzuim, zodat medewerkers zich bewust zijn van hun eigen rol en verantwoordelijkheid om ieders eigen inzetbaarheid te onderhouden.

Duurzame inzetbaarheid, waar ook vitaliteit toe behoort, is een resultaatgebied van Human Resources (HR). Maar dat betekent niet dat het alleen de verantwoordelijkheid van HR is om hiermee bezig te zijn; iedereen heeft een eigen verantwoordelijkheid in zijn duurzame inzetbaarheid en vitaliteit. Onze werkgroep "#Vitaliteit" leverde in 2019 een bijdrage aan het verhogen van het bewustzijn en het stimuleren van eigenaarschap rondom de eigen vitaliteit, gezondheid en inzetbaarheid van onze medewerkers. De doelstelling van de werkgroep is om collega's op een laagdrempelige en leuke manier te motiveren om in beweging te komen en aan de slag te gaan met hun eigen vitaliteit en inzetbaarheid. Gedurende het jaar heeft de werkgroep kleine acties georganiseerd met daarbij een boodschap ter bewustwording, zoals een dagelijkse activiteit in de week van de reflectie:

- een tafeltennistoernooi;
- een proefles yoga/pilates;
- een workshop 'Vol energie aan het werk'.

We hebben ook een 'proefkantoor' ingericht met dynamisch meubilair, waar onze medewerkers op verschillende manieren kunnen uitproberen wat een goede (= dynamische) werkhouding voor hen doet. Dit kantoor is veelvuldig in gebruik als werk- en overlegruimte.

Verder herijkten wij in 2019 ons reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting. Meer hierover in het hoofdstuk Governance en risicomanagement, paragraaf compliance.

Medewerkers

Mede in het kader van duurzame inzetbaarheid hebben we ook in 2019 onze medewerkers een

talentscan aangeboden. Met de talentscan kan de medewerker zijn inzicht in zijn talenten vergroten om deze nog beter in te kunnen zetten, benutten en/of ontwikkelen. Het beter inzetten van talenten vergroot het werkplezier.

Opleiding

In het kader van ons cultuurtraject hebben we in 2019 groepstrainingen georganiseerd voor alle medewerkers over 'feedback' en 'in je kracht staan'. Deze thema's waren ook verbeterpunten uit het laatste medewerkersonderzoek (2018). In de training 'feedback' ging het er bijvoorbeeld om waarderende, coachende en beoordelende feedback te vragen en de kunst van het ontvangen. Met dit soort trainingen

geven we onze medewerkers handvatten voor persoonlijke en collectieve groei en het besef iemandzelf het heft in handen kan nemen om hier optimaal gebruik van te maken. Het gaat over bewustwording enerzijds en praktische vertaling naar de dag van morgen anderzijds.

Onze medewerkers volgden ook in 2019, individueel of in teamverband, trainingen gericht op een verdere professionalisering van de organisatie. Naast het reguliere opleidingsbudget hebben onze medewerkers allemaal de beschikking over een persoonlijk opleidingsbudget om te gebruiken voor loopbaanontwikkeling, gericht op persoonlijke groei en ontwikkeling.

De organisatie in cijfers

Onderwerp	2019 werkelijk	2018 werkelijk
Aantal personeelsleden	57	53
Waarvan mannen	23	19
Waarvan vrouwen	34	34
In fte	48,72	46,48
Medewerkers met > 5 dienstjaren	68,4%	77,4%
Ziekteverzuim excl. zwangerschap	5,78%	5,53%
Ziekmeldingsfrequentie (meld. / fte)	1,06	1,41
Bruto loonsom (€ / fte)	54.865	53.204
Aantal vhe per fte	111	117
Opleidingskosten per fte (functiegebonden) (€ / fte)	1.372	1.764
Personeelskosten per fte (€ / fte)	86.927	91.824

Vacatures

We hadden een aantal vacatures in 2019:

- Sociaal buurtbeheerder
- Senior medewerker Finance
- Mutatieopzichter (2x)

- Woonconsulent
- Interim hoofd Onderhoud

We hebben deze vacatures ingevuld met externe kandidaten. Vacatures zetten we ook altijd uit bij de DeelGoed-corporaties.

² ICF = International Classification of Functioning, Disability and Health



Ziekteverzuim excl. zwangerschapsverlof

Verzuimsoort	2019	2018	2017
Kort < 8 dagen (%)	0,51	0,87	0,70
Middellang 8 t/m 42 dagen (%)	1,26	0,65	0,69
Lang > 42 dagen (%)	4,01	4,01	5,82
Totaal de Woningstichting	5,77	5,53	7,21

Binnenklimaat kantoor

In 2019 hebben we een onderzoek uit laten voeren naar het binnenmilieu van ons kantoor. De aanleiding van dit onderzoek zijn gezondheidsklachten die de medewerkers ervaren en onze behoefte om een objectief beeld te krijgen van het algehele binnenmilieu. Uit dit onderzoek blijkt dat het binnenmilieu in grote lijnen in orde is. Enkele ruimtes hadden een verhoogde concentratie CO2. De luchtvochtigheid was ten tijde van de meting in elke ruimte onder de aanbevolen norm. Met deze waardes kan de lucht als droog worden ervaren. Met de adviezen die we hiervoor ontvingen gaan we aan de slag.

Ook actualiseren we ons verzuimbeleid in 2020.

Overleg met de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) is voor de Directeur/Bestuurder het officiële overlegorgaan en de gesprekspartner namens het personeel. De OR geeft op een opbouwende manier invulling aan haar taken en legt het accent hierbij op taken die deel uitmaken van het organisatie- en personeelsbeleid.

Eind december 2018 eindigde de benoemingsperiode van drie OR-leden. De OR heeft eind 2018 twee nieuwe leden geworven die met instemming van de medewerkers per 1 januari 2019 in de OR zijn toegetreden. Vanaf 1 januari 2019 bestond de OR uit vier leden. Per 24 mei 2019 is er een nieuw OR-lid toegetreden met instemming van de medewerkers. Per 4 juni 2019 is er één OR-lid

afgetreden. De OR bestaat vanaf deze datum weer uit vier leden.

De OR geeft op constructieve wijze invulling aan zijn taken en legt hierbij het accent op het organisatie- en personeelsbeleid. De OR kwam in 2019 vijf keer bijeen, drie keer voor een reguliere overlegvergadering met de Bestuurder en twee keer voor extra vergaderingen. We publiceren de OR-verslagen op ons intranet. Daarnaast had de Directeur/Bestuurder een aantal keer een informeel overleg met de OR of zijn voorzitter.

De belangrijkste onderwerpen in 2019 waren:

- Jaarplan OR en Bestuurder;
- Voortgang organisatieontwikkeling;
 - Toetsingskader en raamwerk
 - Richtlijnen organisatieontwikkeling
 - Organogram
 - Bedrijfsvoeringsmodel
 - Functiebeschrijving en generiek handboek
- Audit soft controls;
- Medewerkersonderzoek;
- Voortgang AVG;
- Verzuim;
- Feedback training;
- Afspraken OR 3.0;
- Adviesaanvragen:
 - Wijziging interne vertrouwenspersoon
 - Wijziging topstructuur en richtlijnen organisatieontwikkeling

- Instemmingsaanvragen;
 - Wijziging uitvoering arbodienst
 - Wijziging regeling verlof, overwerk en verschoven arbeidstijd
 - Wijziging werkwijze verzuim
 - Verzuimbeleid
 - Beleid ongewenste omgangsvormen
 - Agresieprotocol
 - Bijzondere dagen 2020
- Geheimhoudingsverklaring medewerkers;
- IT-beleid;
- Reglement mandatering en bevoegdheden;
- Evaluatie werkkostenregeling 2019;
- Aedes benchmark 2019.

De OR heeft in 2019 één keer advies gegeven aan de Raad van Commissarissen (RvC) in het kader van de benoeming van een commissaris.

Benchmark

Interne audits

Conform de verplichting uit de Woningwet hebben wij een interne auditor. De interne auditor kan het bestuur en de raad van commissarissen gevraagd en ongevraagd adviseren op het gebied van risicomangement en het financieel beleid. Samen met een aantal andere DeelGoed-corporaties huren wij een interne auditor in. Los van zijn taken op het gebied van interne controle vragen wij de interne auditor om audits op bepaalde bedrijfsprocessen uit te voeren. Daar waar mogelijk laten wij deze audits samen met de andere DeelGoed-corporaties uitvoeren.

In 2019 lieten wij samen met de andere DeelGoed-corporaties een audit uitvoeren op de volgende onderwerpen:

- personeelskosten;
- verkopen.

We bespreken de resultaten van de audits vanzelfsprekend intern, maar ook met de DeelGoed-corporaties. We delen de 'best practices' en

"We zijn trots op het oordeel van onze huurders over onze dienstverlening."

daar waar mogelijk voeren we die door in onze processen.

Aedes Benchmark

Onze koepelorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, voert jaarlijks een vergelijkend onderzoek uit onder woningcorporaties. De Aedes Benchmark vergelijkt jaarlijks hoe woningcorporaties in Nederland presteren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op deze velden krijgen alle corporaties een score, A, B of C. Hieruit is af te lezen of een woningcorporatie gemiddeld beter (A), even goed (B) of minder goed (C) scoort dan andere woningcorporaties in Nederland.

De Aedes Benchmark gaat over de resultaten van het voorgaande jaar. Dus in dit geval gaat het over de resultaten van 2018.

We hebben mooie scores en zijn vooral trots op de score A op het huurdersoordeel. Samen met onze huurders en netwerkpartners blijven we eraan werken om deze waardering op minimaal hetzelfde niveau te houden.

Op de bedrijfslasten scoren we een C. Met de RvC hebben we hier uitgebreid over gesproken. We vinden het belangrijk om ook op dit onderdeel meer in lijn te komen met vergelijkbare corporaties. In vergelijking met de vorige benchmark hebben we op dit onderdeel al wel een besparing gerealiseerd en we verwachten dat we ook in de komende jaren



hier een verbetering in kunnen maken. In de eerste helft van 2020 maken we een uitgebreide analyse om te kijken op welke onderdelen we wellicht nog meer kunnen besparen. En uiteraard hebben we ook overleg met de andere DeelGoed-corporaties om van elkaar te kunnen leren.

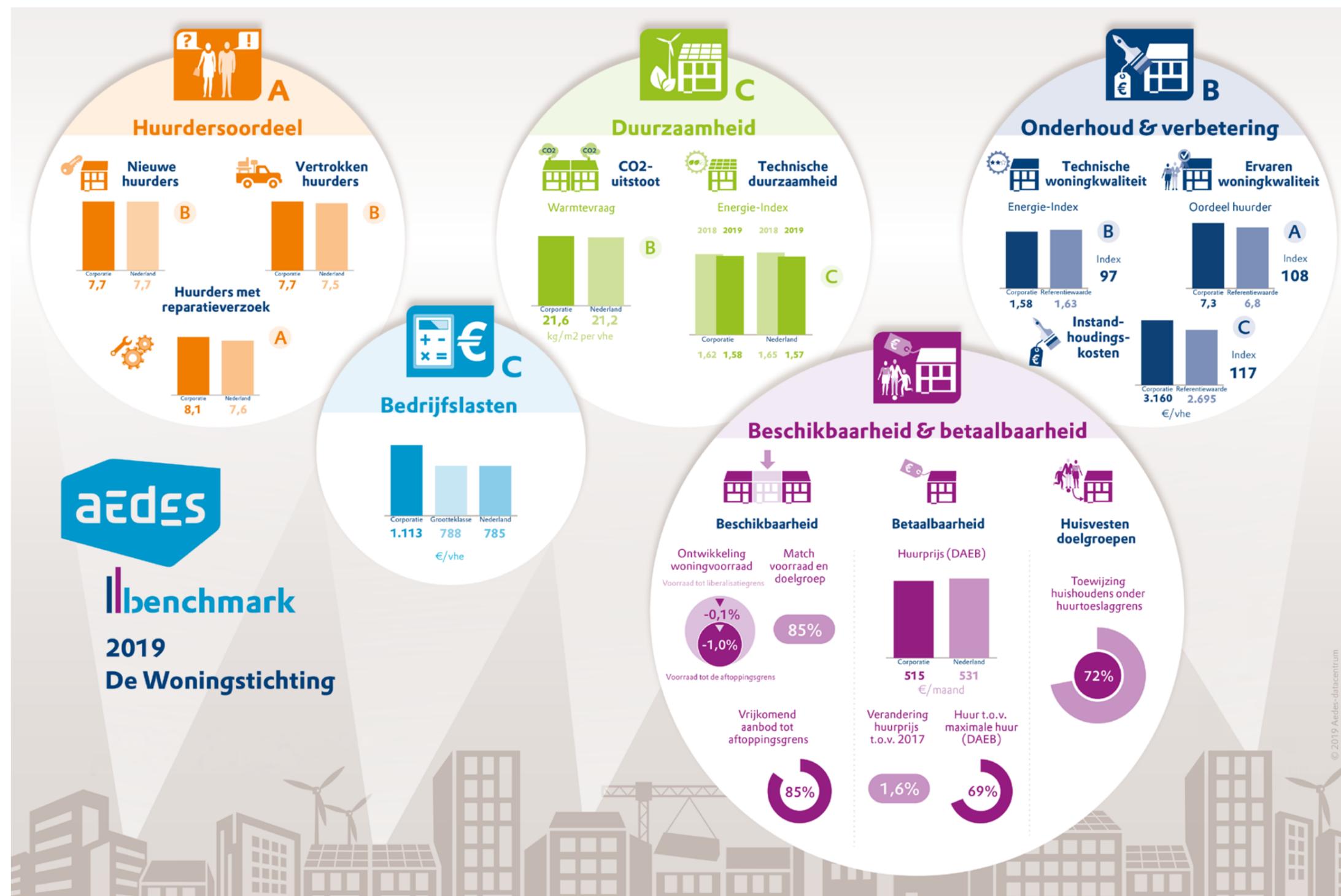
Op het onderdeel duurzaamheid scoren we een B. Wij hebben relatief veel hoogbouw in ons bezit

en dat valt lastiger te verduurzamen. Door het meenemen van duurzaamheidsambities bij het project Pomona/ Asterstraat hebben wij ook een stap gemaakt bij de energieprestatie (energie index).

Ook in de komende jaren zetten we voldoende stappen om op het afgesproken gemiddelde label B uit te komen.

KWH
Ook het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) toetst ons werk. In 2019 behaalden we opnieuw het KWH Huurlabel. De resultaten hiervan staan in ons volkshuisvestelijk jaarverslag.

Samen met onze huurders & partners blijven we werken aan goede dienstverlening.



SAMEN MET ANDEREN

Vanuit onze sterke lokale verankering dragen wij bij aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in Wageningen. Samenwerken met en luisteren naar onze belanghouders en lokale netwerkpartners helpt ons bij het bepalen van prioriteiten en het realiseren van onze doelstellingen.

Overleg met belanghouders en netwerkpartners

We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met onze belanghouders en (maatschappelijke) netwerkpartners samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. We zien onze huurders en de gemeente als onze belanghouders en alle andere organisaties waar we mee samenwerken als onze netwerkpartners. Het gaat bij dit soort contacten, formeel en informeel, om meer dan het maken van afspraken of het uitwisselen van informatie. Wij willen ook weten wat onze belanghouders en netwerkpartners van ons verwachten en horen hoe de Woningstichting het in hun ogen doet. Deze interactie is mede bepalend voor ons beleid en onze prestaties. Immers, wij zijn 'Samen in de buurt'. Met een vierjaarlijkse onafhankelijke visitatie toetsen we hoe onze belanghouders en netwerkpartners vinden dat we onze maatschap-

pelijke opgaven hebben gerealiseerd. We informeren onze belanghouders- en netwerkpartners tijdens geplande afspraken en vergaderingen, in de buurt, via onze digitale nieuwsbrieven, de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst, onze website en via onze social media kanalen.

Belanghoudersbijeenkomst

Op 19 mei 2019 vond onze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst plaats. De aanwezige belanghouders en netwerkpartners hebben tijdens deze bijeenkomst een investeringsspel gespeeld. Er waren gevarieerde en herkenbare investeringsvoorstellen van een fictieve woningcorporatie.

In groepsverband kon iedereen geld inzetten op de voorstellen. En net als in de echte wereld was het budget lager dan alle wensen. Door het beperkte



budget moesten de deelnemers keuzes maken én die tactisch inzetten. In een tweede ronde mochten de deelnemers opnieuw geld inzetten, maar er was een extra financiële beperking: een verhuurdersbelasting aan de overheid.

De investeringskeuzes en het gesprek dat ontstond, bieden ons goede aanknopingspunten én frisse ideeën om in de toekomst ook onze missie 'Samen thuis in de buurt' waar te maken. Onze belanghouders willen inzetten op het toevoegen van voldoende

nieuwbouwwoningen, woonvormen voor ouderen en andere specifieke doelgroepen en het verduurzamen van de woningen. En dat alles met aandacht voor betaalbaarheid voor de doelgroep, net zoals wij dat doen. Ook werd duidelijk wat er niet van ons verwacht wordt, zoals bouwen voor middeninkomens.

Overlegstructuur belanghouders en netwerkpartners

Onze overleggen met belanghouders en netwerkpartners zien er in hoofdlijnen als volgt uit:



Categorie belanghouder / netwerkpartner

Categorie belanghouder / netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Huurders	Huurders	<ul style="list-style-type: none"> • 1-op-1 contacten in de buurt/balie/ telefonisch/online/schriftelijk • Huurdersparticipatie/werkgroepen • Projectmatig • Openbare vergadering
	Bewonerscommissies	<ul style="list-style-type: none"> • Deelnemen aan vergaderingen bewonerscommissies • Huurdersparticipatie/werkgroepen • Eindejaarsbijeenkomst
	Participatiecommissie	<ul style="list-style-type: none"> • Openbare vergadering voor alle huurders • Themabijeenkomsten • Belanghoudersbijeenkomst
Gemeente Wageningen	Wethouder(-s)	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek bestuurlijk overleg • Werkbezoeken
	College van B&W	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar Bestuurder samen met RvC • Werkbezoeken
	Gemeenteraad(sleden)	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezig bij raadsinformatieavonden • Themabijeenkomsten die we (samen met Idealis) organiseren voor de Raad
	Ambtelijke organisatie	Ambtelijk overleg op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Diverse samenwerkingsverbanden met gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Startpunt • Kernteam • Welsaam • Mobiliteit • Stedelijk overleg (wijkteams en wijkpanels) • Huisvestingsoverleg statushouders • Vluchtelingenwerk • Vluchtelingen onder Dak • Wijk van de Toekomst De Nude • Wageningse Klimaatpartners • Humanitas • Isofa 	Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau

Categorie belanghouder / netwerkpartner

Categorie belanghouder / netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Corporaties	Food Valley-directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	DeelGoed: directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	DeelGoed: werkgroepen	Meerdere malen per jaar
	Idealis	Periodiek bestuurlijk overleg
Externe toezichthouders (BZK, Aw en WSW)		Meerdere malen per jaar, o.a. governance inspectie, business risks
Welzijnsinstelling: Solidez	Contacten gaan over leefbaarheid in de buurten	Periodiek Bestuurlijk overleg. Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau. Eens per 2 maanden overleg over lopende zaken
Welzijnsinstelling: RIBW	Begeleidt zelfstandig wonende huurders, participeert in de begeleiding van het MO-project	Wekelijks overleg met medewerkers Op projectniveau of in de wijk Meerdere malen per jaar
Zorginstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Opella • 's Heeren Loo 	Periodiek bestuurlijk overleg Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Politie	Leefbaarheid in de buurten	Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer Op projectniveau of in de wijk
Brandweer	Brandweeroefeningen / veiligheid van onze gebouwen	Brandweeroefeningen/veiligheid van onze gebouwen
Onderwijsinstellingen: WUR	Grondlocaties Warmtetransitie	Op strategisch en projectniveau Meerdere malen per jaar
Bewonersinitiatieven	Pilot Wooncoöperatie Centraal Wonen	Meerdere malen per jaar
	Wijk van de Toekomst: Benedenbuurt	Meerdere malen per jaar
Woonadviescommissie (WAC)	Op projectniveau	Onderzoeken woningverbeteringen/ nieuwbouw: op projectniveau
Ketenleveranciers	Op projectniveau	Meerdere malen per jaar



Prestatieafspraken

De gemeente Wageningen heeft een woonvisie 2016-2025 opgesteld. Wij doen jaarlijks een bod op deze woonvisie, waarin wij aangeven wat onze bijdrage kan zijn om de woonvisie waar te maken. Bij het opstellen van ons bod betrekken wij ook onze huurders, maar het is uiteindelijk ons bod. Met de prestatieafspraken vertalen we ons bod in activiteiten. De prestatieafspraken zijn geformuleerd op de thema's:

- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid

Met de gemeente en de huurders zijn we ieder thema gestart met het delen van behoefte en informatie, met themasessies. Verschillende werkgroepen, elk met uit vier huurders, één beleidsmedewerker van de gemeente en één beleidsmedewerker van de Woningstichting, werkten de activiteiten verder uit. In het derde kwartaal van 2019 hebben wij opnieuw themasessies georganiseerd. Dit keer hebben de werkgroepen de implementatie en resultaten van de activiteiten gepresenteerd.

Op basis van deze evaluatie hebben wij de prestatieafspraken herijkt. De belangrijkste wijziging is dat we het proces aanpassen van één naar twee jaar. Het eerste jaar stellen we de activiteiten op en het tweede jaar gebruiken we voor de implementatie.

Prestatieafspraken 2020

In 2020 zetten wij de activiteiten verder uit op de thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid

Daarnaast pakken we er een nieuw thema bij wat voor ons, huurders en de gemeente belangrijk is:

- Leefbaarheid

Voor leefbaarheid organiseren wij dit jaar samen met de gemeente, huurders en betreffende netwerkpartners een themasessie.

We hebben met de huurders en de gemeente afgesproken om in 2020 geen nieuwe prestatieafspraken te maken, maar om de huidige afspraken te herijken. De herijkte prestatieafspraken nemen we op in een addendum bij de prestatieafspraken 2019. In 2021 komt de aandacht weer te liggen op het opstellen van de prestatieafspraken voor 2022 en verder.

Gezamenlijke klachtencommissie

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarom richten we onze processen zo klantvriendelijk mogelijk in en zorgen we voor kundige medewerkers. Als een huurder toch niet tevreden is over onze dienstverlening dan kan hij altijd bij ons terecht. Wij proberen eerst gezamenlijk tot een oplossing te komen. Komen wij er samen met de huurder niet uit, dan kan de huurder terecht bij de Geschillencommissie of de Huurcommissie.

Geschillenadviescommissie

Onze regionale Geschillenadviescommissie (GAC) is eind 2018 ontbonden. In overleg met onze Participatiecommissie hebben wij ons daarom, samen met de andere corporaties in de regio FoodValley, begin 2019 aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV).

"Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening."

In 2019 heeft de GWV twee geschillen van ons behandeld (2018: twee).

Het eerste geschil was eind 2018 ingediend bij de GAC, maar omdat de behandeling pas in 2019 kon plaatsvinden is dit geschil overgedragen aan de GWV. Het geschil ging over ten onrechte in rekening gebrachte schoonmaakkosten bij mutatie en één dag langer huur betalen. De GWV heeft de klacht ontvankelijk verklaard. Wij hebben de huurder laten weten dat we hem in het gelijkstellen en de in rekening gebrachte kosten hebben we kwijtgescholden. Naar aanleiding van deze klacht hebben we ons mutatieproces aangepast.

Het tweede geschil ging over het niet toekennen van woonduur bij de inschrijving van een huurder als woningzoekende. Naar aanleiding van dit geschil is er een hoorzitting geweest waar zowel onze huurder als wij onze standpunten hebben toegelicht. Op basis daarvan heeft de geschillencommissie haar oordeel gevormd en ons het advies gegeven om de klacht ongegrond te verklaren. Dat advies hebben wij overgenomen.

We blijven alert op het voorkomen van geschillen. Dat proberen we door goed in gesprek te blijven met de huurder, een meer actieve houding te tonen of door beter te communiceren. En daar waar nodig passen we onze werkwijze aan.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder in de sociale huursector. Geschillen kunnen gaan over bijvoorbeeld de hoogte van de huur, het onderhoud of servicekosten. Eén van de voorwaarden van de Huurcommissie is dat huurders en verhuurders eerst samen uit een geschil proberen te komen. Lukt dat niet, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

- *Bezwaren stookkosten*

In 2019 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie. (2018: 0)

- *Bezwaren huurverhoging*

In 2019 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie (2018: 0)

- *Verzoek om huurprijsverlaging*

In 2019 hebben wij geen verzoek om huurverlaging ontvangen op grond van achterstallig onderhoud. (2018:0)

- *Beoordeling huurprijs bij nieuw contract*

In 2019 hebben wij via de Huurcommissie één verzoek ontvangen voor het beoordelen van de huurprijs bij nieuw contract. Dit verzoek is nog in behandeling bij de Huurcommissie. (2018:0)



GOVERNANCE & RISICO-MANAGEMENT

Wij zijn als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording, financiële beheersing en risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één Directeur/Bestuurder. De RvC heeft mevrouw ir. J.L. Barnard per 1 januari 2018 benoemd tot statutair directeur van de Woningstichting. Zij heeft één nevenfunctie als lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging.

Deze nevenfunctie conflicteert niet met haar hoofd-functie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan. Interventies door de RvC zijn, evenals in voorgaande jaren, niet nodig geweest.

Governance

Wijzigingen inzake Woningwet en governance-structuur in 2019

We hechten groot belang aan een goede governance, dat wil zeggen een structuur en werkwijze waarin besturing, toezicht en inspraak goed geregeld zijn.



Ons toezichts- en toetsingskader biedt een handig overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn vier rollen van toezichthouder, klankbord, werkgever en netwerker gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

Bij het toezichtkader gaat het om de externe en formele kant van het toezicht houden, oftewel de regels van het 'spel'. Daarbij spelen extern vastgestelde verantwoordelijkheden en kaders voor de RvC een rol, zoals bijvoorbeeld neergelegd in de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2015. De Governancecode is in november 2019 vernieuwd in de versie Governancecode Woningcorporaties 2020. De hierin opgenomen wijzigingen worden in 2020 voor zover nodig geïmplementeerd. Daarnaast worden intern vastgestelde bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor de Raad besproken als ook de documenten waarin deze worden vastgelegd, zoals de statuten en het reglement van de RvC. Het toetsingskader beschrijft de interne en meer inhoudelijk kant van de manier waarop de RvC binnen de Woningstichting toezicht houdt, oftewel de beleidsmatige kaders die gehanteerd worden in besturing en beheersing. Dit kader gaat in op wat er nodig is om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen.

Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanaf 2019 beoordelen zij de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. In het hoofdstuk Financiën in dit jaarverslag gaan we verder in op dit externe toezicht in 2019.

Verbindingen

De Woningstichting heeft één verbinding: Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

We hebben de Ecovallei B.V. in 2013 opgericht om de activiteiten met betrekking tot energielevering in onder te brengen. Het belangrijkste doel hiervoor is enerzijds een optimum te vinden tussen maximale energiebesparing en beheersbaar blijvende woonlasten van huurders en anderzijds een gezonde financiële huishouding, binnen een passend juridisch kader. Vanaf augustus 2014 is de Ecovallei B.V. operationeel.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. blijft onder de 10.000 GJ en daarmee is de Ecovallei B.V. niet vergunning plichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen.



Nu we alle woningen van de wijk Torckdael (fase 1 en 2) hebben aangesloten op de warmte-koude opslag van de Ecovallei B.V., zijn we in 2019 gestart met het nader onderzoeken van de positionering van de Ecovallei B.V.

Compliance

De Woningstichting is een maatschappelijke organisatie. Daarbij hoort een zorgvuldige bedrijfsvoering. De maatschappij moet vertrouwen kunnen hebben in onze organisatie. Compliance is een zaak van de gehele organisatie: het bestuur, het management en de medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat het bestuur, het management en de Raad van Commissarissen (RvC) een voorbeeldfunctie vervullen.

Preventie en controle zorgen voor de borging van de wet- en regelgeving in de bedrijfsvoering. Daarom is compliance essentieel voor een goede en integere bedrijfsvoering. Het belang ervan is de laatste jaren alleen maar toegenomen door meer en complexere wet- en regelgeving. Het management draagt er zorg voor dat compliance binnen hun eigen afdelingen wordt verankerd. Dit betekent dat compliance ingebed moet zijn in de dagelijkse (primaire)processen.

Op het gebied van preventie zorgen wij ervoor dat wij tijdig veranderingen in de wet- en regelgeving signaleren en implementeren in onze bedrijfsprocessen. De proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor de direct aan de dagelijkse werkzaamheden gekoppelde toetsing.

De controle achteraf op de naleving gebeurt door de afdeling Control, onder verantwoordelijkheid van onze interne auditor. De controller monitort periodiek of compliance risico's en verbeteracties voldoende in beeld zijn bij de proces- en wetgevingseigenaren van de bedrijfsprocessen.

Vanwege de omvang van onze corporatie hebben wij geen aparte 'compliance-officer' benoemd, maar hebben we onze compliance met name belegd bij

onze Bestuurssecretaris, manager F&C en Bestuurder. De Bestuurssecretaris ziet toe op de goede implementatie en naleving en bewaking van procedures en regels om te komen tot rechtmatige besluiten conform wet- en regelgeving en statuten en adviseert het bestuur en RvC daar waar nodig tot bijstelling van bestaande procedures en tot het nemen van maatregelen.

In 2020 benoemen wij formeel een Business Controller.

Complianceteam

In 2019 hebben we een complianceteam in het leven geroepen. Dit team bestaat uit de Business Controller, de Bestuurssecretaris, de Personeelsfunctionaris en de Manager Finance & Control (F&C). Het complianceteam heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol over te verwachten (wijzigingen in) wet- en regelgeving. In 2019 hebben we een Reglement Compliance opgesteld.

Reglement Compliance

Dit reglement bevat de principes, taken en verantwoordelijkheden van Compliance binnen onze organisatie. Het onderstreept het belang dat wij hechten aan de inrichting en inbedding van compliance en sluit aan bij onze kernwaarden en onze gedragsregels. Voor de externe toezichthouders, evenals de externe accountant, geeft het reglement inzicht in de activiteiten die wij verrichten om aan wet- en regelgeving en interne regels te (blijven) voldoen.

Het Bestuur heeft in februari 2020 het Reglement Compliance goedgekeurd. Het reglement wordt jaarlijks vertaald in een Compliance plan voor de in dat jaar uit te voeren activiteiten op het gebied van Compliance en het wordt onderdeel van ons toezicht- en toetsingskader.

Integriteit en Klokkenuidersregeling

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een gedragscode integriteit waar alle medewerkers en RvC-leden zich aan moeten conformeren. We blijven integriteit onder de aandacht houden in

overleggen en bijeenkomsten met medewerkers en ook in RvC-bijeenkomsten.

In 2019 hebben we twee kwesties gehad die we in het kader van de integriteit hebben onderzocht. Van beide kwesties hebben we geconstateerd dat het niet ging om schending van de integriteit. Er was ook geen sprake van oneigenlijke onttrekking aan de onderneming van materiële aard.

In 2019 zijn er geen incidenten op het gebied van integriteit geweest. (2018: 0). In 2019 is er ook geen melding gedaan in het kader van de Klokkenuidersregeling. (2018: 0).

We hebben onze gedragscode integriteit en Klokkenuidersregeling gepubliceerd op onze website.

Reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting

Volgens de Arbowet zijn wij verplicht onze werknemers een veilige werkomgeving te bieden. Als goed werkgever is het daarom de taak van de Directeur/Bestuurder om hiervoor zorg te dragen. Behalve een veilige werkomgeving vinden wij het ook belangrijk dat er een goede werksfeer is waarin medewerkers onderling en in het zakelijk verkeer met derden respectvol met elkaar omgaan. Ons 'reglement ter voorkoming en bestrijding van seksuele intimidatie, agressie, geweld of discriminatie' dateerde uit 2009 en was niet meer actueel. Daarom hebben wij in 2019 een nieuw reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting (PSA) opgesteld en met instemming van de OR in gebruik genomen.

"We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen tijdens het werk."

Eén van de manieren waarop wij invulling geven aan de wettelijke eis van een PSA-beleid is door te werken met een (externe) vertrouwenspersoon.

Vertrouwenspersoon

Voorgaande jaren hadden we zowel een interne als een externe vertrouwenspersoon. Sinds medio 2019 werken we alleen nog met een externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon vervult de rol van vertrouwenspersoon rondom ongewenste omgangsvormen en integriteitsvraagstukken. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen op en tijdens het werk en dat zij weten bij wie ze (naast hun leidinggevende) terecht kunnen als ze zich niet zo voelen. Daarom heeft onze externe vertrouwenspersoon zich tijdens een personeelsbijeenkomst persoonlijk voorgesteld aan de medewerkers en duidelijk uitgelegd waarvoor medewerkers bij haar terecht kunnen. Op die manier proberen we de drempel voor de medewerkers om contact op te nemen met de externe vertrouwenspersoon zo laag mogelijk te maken. In hun jaarverslag 2019 meldt de vertrouwenspersoon het volgende over de Woningstichting:

- er is eenmaal een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon;
- er zijn via de vertrouwenspersoon geen formele klachten ingediend bij de klachtencommissie;
- er waren geen andere activiteiten.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) ingegaan. In 2018 hebben we ervoor gezorgd dat ons beleid en de belangrijkste documenten hiervoor op orde zijn. Ook hebben we in dat jaar veel werk gestoken in het vergroten van het bewustzijn van de medewerkers.

De privacy officer en security officer zijn in 2019 verder gegaan met de implementatie van beleid rondom de AVG. Zo zijn er nieuwe verwerkersovereenkomsten afgesloten met leveranciers en hebben we het verwerkersregister afgerond.



Ook is het beleid rondom informatiebeveiliging verder ontwikkeld. Daarnaast heeft een studente van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen haar afstudeerscriptie geschreven over de toepassing van de AVG in het incassoproces. En we hebben onze medewerkers een geheimhoudingsverklaring laten ondertekenen. Het doel van de geheimhoudingsverklaring is om de privacy van medewerkers en huurders en onze informatiebeveiliging beter te borgen.

Warmtewet (levering van warmte)

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet teveel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

In 2019 is de Warmtewet herzien. De implementatie is in twee delen. Het eerste deel is ingegaan op 1 juli 2019 en het tweede deel op 1 januari 2020. Vanaf 1 juli 2019 vallen binnen deze wet voor ons alleen nog het doorbelasten van de kosten voor levering van warmte en koude aan kopers die zijn aangesloten op onze WKO-installatie in Torckdael. Omdat wij aan een te gering aantal bewoners warmte leveren, blijven wij niet vergunning plichtig. Er zijn nog meer wijzigingen in de herziene Warmtewet. Voor ons is hiervan met name de aanpassing van de opbouw van de tarieven belangrijk. Deze wijzigingen vallen onder het tweede deel die met ingang van 1 januari 2020 geïmplementeerd zal worden. In 2019 zijn geen storingen vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden. In 2019 zijn geen geschillen tegen ons ingediend.

Visitatie

Volgens de Woningwet moeten corporaties zich elke vier jaar laten visiteren. Een visitatie geeft ons inzicht op onze maatschappelijke prestaties en hoe we deze nog verder kunnen verbeteren. Op deze manier laten we ook aan onze belanghouders en netwerkpartners zien wat we doen en hoe we presteren. Onze belang-



houders en netwerkpartners hebben dan ook een belangrijke rol in de visitatie.

In 2019 heeft een onafhankelijk bureau onze maatschappelijke prestaties in de jaren 2015 tot en met 2018 beoordeeld. In ons ondernemingsplan 2017-2020 'Samen thuis in de buurt' hebben wij bewust de keuze gemaakt om van een maatschappelijke vastgoedondernemer te ontwikkelen naar een sociale volkshuisvester. Het is mooi dat de visitatiecommissie aangeeft dit terug te zien in de projecten die wij in de afgelopen periode in de nieuwbouw en het groot onderhoud hebben gerealiseerd, waaronder de projecten Torckdael, Patrimonium en Pomona/Asterstraat. En ook bij de projecten die nog in voorbereiding zijn, zoals de Wijken van de Toekomst de Nude en de Benedenbuurt.

We zijn trots op de complimenten van de visitatiecommissie voor ons unieke en mooie systeem om onze huurders actief te laten participeren bij de prestatieafspraken. Dat heeft de kwaliteit van het samenwerkingsproces tussen de huurders, de gemeente en ons sterk verbeterd.

Onze belanghouders en netwerkpartners gaven ons ook verbeterpunten mee. Dit nemen wij in 2020 mee bij het opnieuw bekijken van onze koers en missie en bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan 2021-2024.

Risicomanagement

Risicomanagement is voor ons het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. Ons beleid en processen in risicomanagement staan in het risicomanagementhandboek. De Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid verschaffen dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd of dat materiële risico's niet optreden. De interne auditor is samen met de afdeling Control verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De interne auditor rapporteert aan de Bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Strategisch risicomanagement plan

Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze bijgesteld dient te worden. Ook in 2019 verkende en bepaalde de Bestuurder met het MT en de RvC opnieuw onze risicobereidheid aan de hand van scenario-analyse. We hebben vastgesteld dat de risicobereidheid niet aangepast hoeft te worden en we kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid: voor de uitvoering van onze kerntaken

zijn wij bereid om aanvaardbare risico's te nemen en risico's die geen verband houden met de kerntaken worden in principe gemeden. De opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed. Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel hebben wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2019 opnieuw beoordeeld en hebben geconcludeerd dat deze geen bijstelling behoeven. Wij hebben bovenop de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Hierbij maken we de risicobuffer overigens niet onnodig groot, zodat we volkshuisvestelijk optimaal kunnen investeren.

De Woningstichting wil geen risico's lopen rondom integriteit en we willen compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en we integer zijn. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen. Het compliance team bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode van de corporatiesector. We hebben deze uitgewerkt in statuten, directiereglement, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en herijken ze zo nodig.

Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die tijdens het jaar periodiek wordt geactualiseerd. Hierin zijn de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen zijn besproken in MT, Auditcommissie (AC) en RvC.



"Voor de uitvoering van onze kerntaken zijn wij bereid aanvaardbare risico's te nemen."

De afdeling Control, onder de verantwoordelijkheid van de interne auditor, toetst of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer heeft de interne auditor in 2019 twee keer gesproken met de AC over risicomanagement, buiten aanwezigheid van de Bestuurder.

De Woningstichting onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

1. Strategische risico's die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan. De belangrijkste strategische risico's zijn:

- a. *Risico's gerelateerd aan de portefeuillestrategie.*
De gewenste transformatieopgave, samenhangend met de benodigde verduurzaming, is groot. Het risico bestaat dat deze te ambitieus is en (financieel) niet haalbaar is. Enerzijds is uitbreiding van onze portefeuille maar beperkt mogelijk door beperkt beschikbare grondposities, tegen (vaak) hoge prijzen. Anderzijds bestaat het risico op vertraging in nieuwbouwprojecten als gevolg van de stikstof- en PFAS-crisis. Onze belangrijkste beheersmaatregelen zijn het actualiseren en monitoren van de portefeuillestrategie, de duurzaamheidsvisie met de focus op isolatie en no-regret maatregelen, aansluiting bij de landelijke kennisnetwerken en het uitvoeren van second opinions bij belangrijke strategische keuzes. Met de gemeente Wageningen en projectontwikkelaars zijn we in gesprek over de mogelijkheden voor nieuwe sociale woningbouw in Wageningen. De gemeente Wageningen heeft in 2019 een woningmarktstrategie vastgesteld, die

ons daarin ondersteunt. We monitoren de stikstof en PFAS-discussies en trekken hierbij gezamenlijk op met de gemeente Wageningen.

- b. *Risico's gerelateerd aan de doelgroep.*
De omvang van kwetsbare huurders in onze sociale woningvoorraad neemt toe als gevolg van de decentralisatie van het sociaal domein en door het passend toewijzen zoals opgenomen in de Woningwet. Door het passend toewijzen kan het gebeuren dat kwetsbare huurders meer bij elkaar in de buurt komen te wonen, wat gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt. Dit vraagt om aanvullende dienstverlening die wij zelf niet mogen of willen leveren. We werken hiervoor veel samen met de gemeente en onze netwerkpartners in Wageningen. Daarnaast ligt onze focus op de beperking of stabilisatie van de woonlasten voor onze huidige en toekomstige huurders.
- c. *Risico's gerelateerd aan de financiële positie.*
Er is sprake van een toenemende lastendruk en een beperkte toename van de opbrengsten. De belastingen vanuit de overheid nemen toe en daardoor verlagen onze operationele kasstromen. Ook de bouwkosten nemen fors toe. Dit verlaagt onze investeringscapaciteit in nieuwbouw en duurzaamheid.
We houden voldoende flexibiliteit en lenigheid in onze financiële huishouding, waaronder in het aangaan van investeringsverplichtingen. Om enige speelruimte te houden, hanteren wij strengere (interne) normen voor de financiële positie dan de externe normen van het WSW/Aw.

- 2. Interne risico's en compliance risico's** die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en -systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. De belangrijkste risico's zijn:
- d. *Operationele risico's.*
Dit zijn de risico's dat de bedrijfsprocessen niet werken. In de bedrijfsprocessen hebben we werkinstructies, beheersmaatregelen en key controls ingebouwd om te bewaken dat de bedrijfsprocessen effectief werken. Deze maat-

regelen toetsen we door het uitvoeren van interne controles en de audit van de externe accountant, voor zover van toepassing voor de jaarrekeningcontrole.

- e. *Risico's gerelateerd aan IT.*
Het gaat hier om het risico op ontoereikende databeveiliging (cybercrime) en systeemstoringen. Dit IT-risico hebben we deels gemitigeerd door onze kantoorautomatisering uit te besteden. Met deze externe partij hebben wij een verwerkersovereenkomst en wij ontvangen van deze partij jaarlijks een ISAE 3402 Type II verklaring. Ditzelfde geldt voor de leverancier van ons primaire systeem. In 2018 hebben wij een informatiebeveiligingsbeleid opgesteld, die we in 2019 verder hebben geïmplementeerd. Op dit moment wordt het beleid bijgesteld en in 2020 verder afgerond.
- f. *Compliance risico's.*
In 2019 hebben we een intern complianceteam opgericht en begin 2020 hebben we een reglement compliance vastgesteld. De focus ligt op de monitoring van ontwikkelingen in wet- en regelgeving, de ontwikkelingen vertalen naar ons beleid en bedrijfsprocessen, en investeren in de kennis van medewerkers en in de kwaliteit van processen.

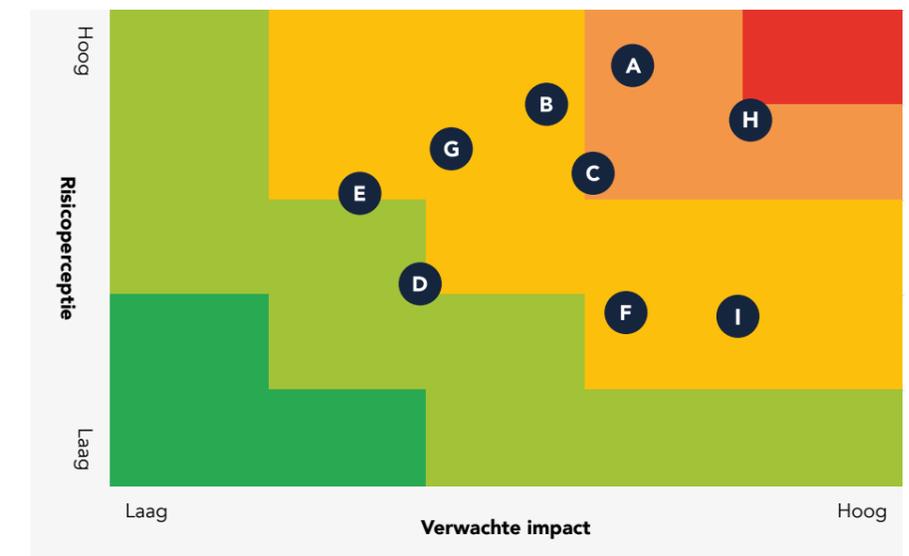
3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen. De belangrijkste externe risico's zijn:

- g. *Risico's als gevolg van landelijke en lokale politieke onvoorspelbaarheid.*
We monitoren de ontwikkelingen nauwgezet om hier tijdig intern op te kunnen anticiperen. Daar

waar mogelijk of nodig, doen we een beroep op Aedes om via een lobby de politiek te beïnvloeden en/of dragen we zelf actief bij door deel te nemen aan commissies. Wat betreft de lokale politiek voeren wij veelvuldig (bestuurlijk) overleg op regionaal en gemeentelijk niveau.

- h. *Klimaatrisico's.*
Zowel de PFAS- en stikstofdiscussie als de druk om te verduurzamen, leggen druk op onze strategie en financiën. We volgen de ontwikkelingen op de voet. We overleggen hierover met onze partners zoals de gemeente Wageningen en Aedes. We voeren scenario's uit om de impact op onze portefeuillestrategie, financiën en bedrijfsvoering te bepalen en maatregelen te kunnen nemen.
- i. *Coronavirus.*
De uitbraak van het coronavirus kan mogelijk gevolgen hebben voor onze activiteiten en onze financiële continuïteit. Zo kan het coronavirus impact hebben op de huurders, de organisatie, het personeel, de reguliere bedrijfsprocessen en onderhoud/ vastgoedverbetering. Vanuit financieel perspectief kan corona impact hebben op de financiële continuïteit door betalingsproblematiek bij huurders, uitval van medewerkers, waardedaling van ons bezit en een rentestijging. Hiervoor is op hoofdlijnen een impactanalyse uitgevoerd die nader wordt toegelicht in hoofdstuk Financiën.

In de volgende figuur hebben wij de hiervoor beschreven risico's weergegeven in een risicokaart. Hierin geven wij weer de verwachte kans en impact van het risico.



Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines of Defence"-principe.

1. De eerste verdedigingslijn bestaat uit het bestuur, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
2. De tweede verdedigingslijn bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij de Woningstichting betreft dit de afdeling Control en het complianceteam. De afdeling Control voert onder verantwoordelijkheid van de interne auditor interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslijn betreft de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de interne auditor. De auditfunctie geeft een objectief

onafhankelijk oordeel over de interne risico-beheersing en het controlesysteem.

Op een aantal punten hadden we intern nog een beperkte overlap tussen de eerste en tweede lijn. In 2019 is dit gewijzigd. We hebben de tweede lijn versterkt door de (business) controlfunctie aan te scherpen en werkzaamheden binnen de afdeling Control anders te verdelen.

Onze administratieve organisatie en de interne beheersing is op orde. Vanuit interne en externe controles blijken enkele aandachtspunten die we in 2020 afronden, zoals:

- Verdere formalisering van de interne beheersmaatregelen die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vereisten die gelden als corporaties als Organisatie van Openbaar Belang (OOB) worden aangemerkt.
- ICT-beheeromgeving verder professionaliseren en formaliseren.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over zijn interne toezicht in 2019. De toepassing van de Governancecode Woningcorporaties en het risicomanagement zijn toegelicht in het hoofdstuk Governance en Risicomanagement. De volgens de code te publiceren documenten zijn op onze website beschikbaar.

De RvC heeft verschillende taken: het toezicht houden op de besturing van de corporatie, werkgever van het bestuur en staat haar met raad en daad terzijde. Daarbij stelt de RvC het belang van de corporatie voorop en weegt in aanmerking komende belangen van alle belanghebbenden af. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren en beslist over de benoeming, beoordeling, beloning en schorsing van het bestuur. De RvC volgt de beschreven principes van de Governancecode Woningcorporaties en conformeert zich aan de Woningwet en BTIV.

In dit jaarverslag legt de RvC op een transparante wijze verantwoording af over de wijze waarop hij het afgelopen jaar invulling gaf aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Ontwikkelingen 2019

Ook in 2019 heeft de Woningstichting laten zien dat zij als lokale corporatie betrokken is bij de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen. De conceptorganisatiestructuur is verder uitgewerkt in 2019. Er vindt nadere besluitvorming plaats door de Bestuurder en RvC met advies van de OR. De implementatie

Raad van Commissarissen

1e lijn	2e lijn	3e lijn	Externe accountant
Directie & management <ul style="list-style-type: none">• Risico eigenaar• Verantwoordelijk voor risicomanagement en compliance• Bevorderen bewustwording medewerkers	Control & Compliance team <ul style="list-style-type: none">• Signaleren compliance risico's en nieuwe wet- en regelgeving en adviseren over maatregelen• Coördineren en toetsen van interne controles	Interne auditor <ul style="list-style-type: none">• Het geven van een objectief en onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en controlesystemen	



"De RvC houdt toezicht op de besturing van de corporatie en is werkgever van het bestuur."

van de nieuwe organisatiestructuur vindt vanaf 2020 stapsgewijs plaats. Naast de organisatiestructuur is er in 2019 ook aandacht besteed aan de organisatiestructuur en de soft controls.

Als RvC zijn wij intensief betrokken bij deze ontwikkelingen. Wij hebben regelmatig overleg gevoerd met de Bestuurder. Wij hebben toezicht gehouden op het proces en kritische feedback gegeven op de inhoud. De RvC concludeert dat de Woningstichting met haar koers en ondernemingsplan en de contouren van een nieuwe organisatiestructuur een goede basis legt voor toekomstige (externe) ontwikkelingen.

In 2019 heeft de visitatie plaats gevonden over de jaren 2015-2018. De RvC ziet het visitatierapport als een terugblik die de Woningstichting verder vooruit helpt. De RvC neemt de verbeterpunten op zijn functioneren uit het visitatierapport ter harte bij het verder professionaliseren van de wijze van toezicht en de concrete invulling van zijn maatschappelijke oriëntatie.

Eens per vier jaar maakt de auditcommissie samen met het bestuur een grondige afweging ten aanzien van het functioneren van de externe accountant. Begin 2019 zijn wij een selectietraject gestart om te komen tot een nieuwe externe accountant. Bij deze accountantsselectie werd de keuze beperkt door het feit dat wij als corporatie met ingang van 1 januari 2020 een OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) opgelegd kregen. Niet alle accountantsorganisaties mogen OOB's controleren. Daarnaast viel een aantal accountantsorganisaties af vanwege beperkingen in de onafhankelijkheid. Uiteindelijk

hebben we vier accountantsorganisaties uitgenodigd zich te presenteren en twee daarvan gevraagd een offerte uit te brengen. De RvC en het bestuur hebben het accountantsbureau Deloitte benoemd als nieuwe accountant voor het verslagjaar 2019 met de intentie om ook de opdracht door te zetten voor de verslagjaren 2020 t/m 2023.

Toeziethouder, werkgever, adviseur/klankbord, netwerker/ ambassadeur

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de Woningstichting en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening, stelt de jaarrekening vast en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Zijn werkwijze is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met kerncommissies; de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Volgens de statuten van de Woningstichting kan de RvC geen rechtsgeldige besluiten nemen indien ter vergadering niet ten minste de helft van de leden aanwezig is, maar gebeurt bij voorkeur door de voltallige RvC.

De RvC heeft in 2019 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te stellen/houden van wat er speelt in de maatschappelijke omgeving van de Woningstichting:

- Bijeenkomst met college B&W van Wageningen.
- Aanwezigheid delegatie RvC bij bijzondere gebeurtenissen zoals de feestelijke afronding van projecten.
- Bijwonen belanghouder- en netwerkpartnersbijeenkomst over onder andere duurzaamheid en

de investeringskeuzes van de corporatie.

- Overleg met de externe accountant.
- Volgen van cursussen van onder andere de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- (Vak)literatuur, zoals de lokale krant Stad Wageningen, het Aedes magazine en de digitale nieuwsbrief van VTW.

Toezihtvisie

De RvC heeft in 2019 zijn Toezihtvisie RvC herijkt, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. Er wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen als werkgever, toezichthouder, klankbord/raadgever en netwerker/ambassadeur. De Toezihtvisie RvC is geplaatst op de website van de Woningstichting.

De RvC is zich ervan bewust dat het bestuur (bestuursrol) en het interne toezicht (toezichts-, advies- en werkgeversrol) verschillende taken hebben.

Toeziht- en toetsingskader

Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

De toezichtvisie is een onderdeel van dit toezicht- en toetsingskader. Op 3 december 2019 heeft de RvC het herijkte toezicht- en toetsingskader vastgesteld.

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De samenstelling, het rooster van aftreden, de honorering van de leden van de RvC en de hoofdlijnen van het remuneratierapport staan verderop dit verslag.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. Hun beroep en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van onze RvC; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

Deskundigheidsbevordering

Vanaf 2015 is het voor Bestuurders en interne toezichthouders verplicht om te zorgen voor hun permanente educatie (PE). Bestuurders dienen, gerekend vanaf 1 januari 2016, binnen drie jaar 108 PE-punten te behalen; interne toezichthouders dienen in 2019 een minimum van vijf PE-punten te behalen. Als een commissaris in 2019 meer dan 5 PE-punten heeft gehaald dan kunnen die overige punten meegenomen worden naar 2020. Zowel onze Bestuurder als de commissarissen hebben in 2019 voldoende PE-punten behaald.

Behaalde aantal PE-punten in 2019

Naam	PE-punten 2019	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, Voorzitter RvC	5	
Dhr. Kalisvaart, Vicevoorzitter RvC (tot 30 maart 2019)	4	4 punten van 2018 meegenomen naar 2019
Dhr. R. van Houten, Vicevoorzitter RvC (vanaf 1 mei 2019)	10	
Mevr. Van Schaijck, Lid RvC	8	
Dhr. De Waal, Lid RvC	28	
Mevr. Dijk, Lid RvC	6	
Mevr. Barnard, Bestuurder	68	



Overleggen

Periodiek overleg met Bestuurder

De voorzitter van de RvC heeft in 2019 periodiek overleg gehad met de Bestuurder. Deze overleggen waren mede ingegeven vanuit de werkgeversrol en de klankbordrol van de RvC. Het overleg werd ook gebruikt om de voortgang van de organisatieontwikkeling (cultuur en structuur) te bespreken en gezamenlijk met de Bestuurssecretaris de vergaderingen van de RvC voor te bereiden.

Overleg voltallige Raad

In 2019 kwam de voltallige RvC vijf keer in aanwezigheid van het bestuur bijeen voor reguliere vergaderingen. De RvC komt vóór elke reguliere vergadering bij elkaar om de vergadering voor te bespreken, zonder aanwezigheid van het bestuur. In 2019 waren er twee extra RvC-vergaderingen waarvan één zonder aanwezigheid van het bestuur. De Huurderscommissarissen en een delegatie van de RvC heeft een vergadering van de Participatiecommissie bijgewoond.

En er is één excursie/themabijeenkomst georganiseerd. De RvC heeft een bezoek gebracht aan de kijkwoning in de Wijk van de Toekomst: de Benedenbuurt. De themabijeenkomst ging over de strategische verkenning van de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen en de mogelijke rol die de Woningstichting hierbij kan vervullen. Ook kwam de RvC in 2019 tweemaal bijeen om de visitatie voor te bereiden en om het concept visitatierapport te bespreken met het bestuur en de visitatiecommissie. Een delegatie van de RvC heeft in 2019 deelgenomen aan de DeelGoed RvC-bijeenkomst over de voortgang en ambities van DeelGoed, de gezamenlijke uitgevoerde audits, de benchmark van de bedrijfslasten en de strategische thema's uit de Regionale Woonagenda Food Valley (kwetsbare groepen/ zorg, woningbehoefte en duurzaamheid).

Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als klankbord is tijdens de reguliere vergaderingen uitvoerig van gedachte gewisseld met het bestuur over onder andere:

het bod op de woonvisie, de organisatieontwikkeling (-structuur), de investeringsbesluiten voor groot onderhoud en nieuwbouw, de samenwerking in DeelGoedverband, het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie, de resultaten van de Aedes Benchmark, de prestatieafspraken en de voortgang van strategische dossiers zoals de doelstellingen uit het ondernemingsplan, Compliance & Governance en het risicomanagement.

Het risicomanagement is een belangrijk aandachtspunt van de RvC. Het bestuur is primair verantwoordelijk voor de opzet en instandhouding van het stelsel van interne en externe risicobeheersings- en controlemaatregelen. De interne auditor rapporteert over de werking hiervan aan het bestuur en de RvC; voor zover relevant voor de uitvoering van de accountantscontrole doet de externe accountant dit eveneens. De rapportages en risico's worden minimaal twee keer per jaar besproken met het Bestuur. In de risicoparagraaf van het Bestuursverslag wordt het actuele beeld gegeven van het risicoprofiel.

Met de bespreking van het jaarverslag 2018 van de Geschillenadviescommissie heeft de RvC geconstateerd dat er in 2018 twee geschillen zijn ingediend bij de regionale Geschillenadviescommissie. Beide geschillen zijn ontvankelijk verklaard. Bij één van de geschillen adviseerde de Geschillenadviescommissie om de klacht ongegrond te verklaren. Dat advies heeft de Woningstichting overgenomen. Het andere geschil is uiteindelijk pas in 2019 afgerond.

"De RvC is actief in de invulling van zijn maatschappelijke oriëntatie."

In het hoofdstuk "Samenwerking met anderen, lokale verankering" wordt hierop ingegaan.

Een uitgebreider verslag van het risicomanagement, de toepassing van de Governancecode, en over de Governance inspectie 2019 is te vinden in het hoofdstuk Governance en risicomanagement van dit jaarverslag.

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad goedkeuringsbesluiten genomen over:

- keuze visitatiebureau;
- ZVW-premie commissarissen;
- benoeming nieuw RvC-lid;
- roosters van aftreden RvC, kerncommissies;
- interne Controleplan 2019;
- fiscale strategie;
- selectie accountant;
- beoordeling Directeur/Bestuurder;
- jaarverslag en jaarrekening 2018 de Woningstichting;
- decharge aan Bestuur en RvC;
- bod op de woonvisie;
- risicomanagement handboek;
- key controls;
- faseverslag definitiefase/ start ontwerpfasen Rooseveltweg;
- voortgang organisatieontwikkeling;
- investeringsvoorstel Kortenoord, Deelplan 3, fase 1;
- randvoorwaarden verkoop Centraal Wonen Het Punt;
- financiële begroting 2020 en meerjarenraming 2021-2029 de Woningstichting;
- jaarplan 2020 de Woningstichting;
- treasuryjaarplan 2020;
- faseverslag aannemersselectie en voorlopig ontwerp pilot De Nude;
- toezichtvisie RvC;
- toezicht- en toetsingskader;
- bestuurlijke reactie visitatierapport.

Vanuit zijn toezichthoudende rol heeft de RvC ook de jaarrekening 2018 en de begroting 2020-2029 van de Ecovallei B.V. geaccordeerd, voorafgaand aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders Ecovallei B.V.

De RvC heeft één keer zonder aanwezigheid van de Bestuurder gesproken met de externe accountant.

Zelfevaluatie 2019

De RvC wil met de jaarlijkse zelfevaluatie de kwaliteit van het interne toezicht op peil houden en door de zelfevaluatie het lerend vermogen van de commissarissen verder versterken. De zelfevaluatie van de RvC over 2019 vond plaats op 3 december 2019. De RvC heeft de Directeur/Bestuurder gevraagd input te geven over het functioneren van de RvC in 2019. De Directeur/Bestuurder aan de RvC aangegeven dat de RvC mooie ontwikkelingen maakt. Verder heeft ze meegegeven dat de RvC moet blijven werken aan het teamgevoel en de individuele kwaliteiten van de commissarissen. Er kan volgens de Directeur/Bestuurder nog wat meer vorm en continuïteit in de Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) gebracht worden. De RvC vindt deze input duidelijk en herkenbaar. Het is een mooie input voor zijn zelfevaluatie.

De RvC heeft tijdens zijn zelfevaluatie ook open en eerlijk van elke commissaris het individueel functioneren in het afgelopen jaar besproken. De commissarissen gaan het komende jaar aan de slag met de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens deze zelfevaluatie.

Conform onze statuten beoordeelt de RvC ééns per twee jaar zijn eigen functioneren onder externe begeleiding. Dat gebeurt weer in 2020.

Kerncommissies

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2019 vier keer bijeen voor een reguliere vergadering. De belangrijkste onderwerpen waren:



- de jaarrekening 2018 van de Woningstichting en het accountantsverslag van EY;
- de begroting 2020 en meerjarenraming 2021 – 2029 van de Woningstichting en het rapport van Finance Ideas en de interne auditor hierbij;
- de jaarrekening 2018 van Ecovallei B.V.;
- de begroting 2020 en meerjarenraming 2021 - 2029 van Ecovallei B.V.;
- fiscale strategie;
- key controls;
- management Control Framework;
- procesbeschrijvingen;
- indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2019;
- jaarlijkse evaluatie verbindingenstatuut en verbonden ondernemingen;
- selectie nieuwe accountant vanaf boekjaar 2019;
- evaluatie Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- rapportages bevindingen interne audits;
- het treasuryjaarplan 2020;
- het interne controleplan 2019, de interne controle-rapportages en evaluatie;
- risicomanagement en bespreking / inventarisatie risicobereidheid en verkenning scenario's begroting;
- de voortgangsrapportages Auditcommissie;
- brieven WSW over de business risks en de borgbaarheid en borgingsplafond van de Woningstichting;
- beoordelingsbrief 2018 van de Aw;
- notulen Treasurycommissie;
- benchmark analyse van Aedes.

Ten minste één keer in de vier jaar dient volgens de Governancecode Woningcorporaties 2015 een grondige beoordeling plaats te vinden van de accountant. Omdat we in 2019 afscheid hebben genomen van onze vorige accountant en een nieuwe accountant vanaf het boekjaar 2019 hebben benoemd, moet de beoordeling van onze nieuwe accountant nog plaatsvinden. Dat doen we in het voorjaar 2020 in de vergadering waarin we het accountantsverslag met de accountant bespreken.



Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) is in 2019 vier keer bijeengekomen: besproken zijn de voortgang/functioneren van de Directeur/Bestuurder, de werving van een nieuwe commissaris en de beoordeling van de Bestuurder.

Wet Bestuur en Toezicht

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur. De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld. Een evenwichtige verdeling in het Bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Bij de werving en selectie van een commissaris houden we er rekening mee dat we moeten voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht. In 2020 wordt een nieuwe Huurderscommissaris geworven in verband met het na acht jaar aftreden van één van de twee huidige Huurderscommissarissen.

Beoordeling Directeur/Bestuurder

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een bepaalde beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. En er is een aantal formele overlegmomenten en de voorzitter RvC heeft een periodiek overleg met de Directeur/Bestuurder.

De SRC heeft jaarlijks een functionerings- en beoor-

delingsgesprek met de Directeur/Bestuurder.

Ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek haalde de SRC op 3 december 2019 bij een delegatie van het MT en de OR input op over het functioneren van de Directeur/Bestuurder in 2019. Bij deze gesprekken was de Directeur/Bestuurder niet aanwezig. Op basis van deze input, en de input van de overige commissarissen, voerde de SRC op 12 december 2019 het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder. De SRC heeft geconcludeerd dat de Directeur/Bestuurder bevlogen is, een enorme inzet toont en veel kennis van de volkshuisvesting heeft. Dit wordt ten zeerste gewaardeerd.

Honorering Directeur/Bestuurder

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Indeling bezoldigingsklasse/hoogte en structuur honorering/aansprakelijkheidsverzekering

De leden van de RvC ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden overeenkomstig de VTW-richtlijnen. Op basis van de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting valt de Woningstichting in 2019 in de bezoldigingsklasse F. De hoogte en structuur van de honorering van de Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.

"De directeur is bevlogen, toont een enorme inzet en heeft veel kennis van de volkshuisvesting."

Met de honorering van de RvC (€ 10.000 voor leden en € 14.500 (excl. btw) voor de voorzitter per jaar) blijft de RvC onder de maximale bezoldiging toestaan vanuit de VTW-beroepsregel (lid: € 12.500 en voorzitter: € 18.700) in deze bezoldigingsklasse.

Voor de Bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

Kostenvergoeding

De Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskostenvergoeding, enkele representatieve uitgaven in het belang van de Woningstichting vergoed na akkoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

Procedure werving commissaris

Per 29 maart 2019 is de heer Kalisvaart afgetreden, wegens het aflopen van zijn benoemingstermijn. Voor deze vacature heeft de RvC een nieuwe commissaris geworven. De selectiecommissie besloot voor deze werving en selectie een extern bureau in te huren. Samen met het selectiebureau en het bestuur heeft de RvC het profiel opgesteld: duurzaamheid en sociale innovatie. De RvC heeft dit profiel goedgekeurd. We hebben op openbare wijze de kandidaten geworven door de vacature te publiceren in meerdere dagbladen, op de website van de Woningstichting en diverse social mediakanalen.

De RvC heeft de heer dr. ir. drs. R.T. van Houten per 1 mei 2019 benoemd als nieuwe commissaris, na ontvangst van een positieve zienswijze van de minister BZK.



Noodcommissarissen

In april 2018 hebben wij besloten dat in het geval van belet en ontstentenis van de gehele RvC op grond van artikel 15, lid 3 van onze statuten, er twee vervangers betrokken worden uit de Commissarissenpool van de VTW.

Slotwoord

Wij bedanken de heer Kalisvaart voor de uitstekende samenwerking en zijn inzet en bijdrage aan het interne toezicht. We bedanken de Directeur/Bestuurder, de managers en de medewerkers voor hun inzet en prestaties in het afgelopen jaar. We kijken vol vertrouwen uit naar 2020 waar we met de Directeur/Bestuurder, het management en de medewerkers verder uitvoering geven aan de doelstellingen uit ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' en aan de implementatie van de nieuwe organisatie (cultuur en -structuur). En we gaan in 2020 onze koers en missie opnieuw beschouwen bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan 2021-2024.

Raad van Commissarissen

De heer Sander Gerritsen, voorzitter
De heer Renze van Houten, vicevoorzitter
Mevrouw Maria van Schaijck, lid
De heer Clemens de Waal, lid
Mevrouw Marianne Dijcks, lid

Samenstelling RvC in 2019

Volgens onze statuten bestaat onze RvC uit ten minste drie leden. Tenminste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurders voor twee commissarissen, indien de Raad van Commissarissen uit vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien de raad uit drie commissarissen bestaat. Een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan al dan niet aansluitend één maal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Mevrouw Van Schaijck en mevrouw Dijcks zijn (her) benoemd op bindende voordracht van de huurders.

De totale bruto jaarhonorering, exclusief btw, voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2019 € 53.613, exclusief btw en reiskosten. De honorering van de commissarissen blijft ruim binnen de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT 2) en eveneens binnen de gematigde en bindende beroepsregel van de VTW. Onze corporatie valt in bezoldigingsklasse F en daar blijft de honorering ruimschoots binnen.

Beroep en relevante nevenfuncties

De heer Gerritsen is directeur van de Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen. Hij heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

De heer Kalisvaart is, ten tijde van zijn commissariaat bij de Woningstichting, parttime werkzaam bij Baker Tilly (Netherlands) N.V. als Hoofd praktijkopleiding accountants. Zijn nevenfuncties zijn: lid van Raad van Commissarissen van UWOON in Harderwijk en voorzitter van de auditcommissie, toezichthouder van de Raad voor de Praktijkopleidingen van accountants; lid Raad van Toezicht van de Prader-Willi Stichting in Amsterdam (onbezoldigd), senior expert bij PUM Netherlands senior experts in Den Haag (onbezoldigd).

De heer Van Houten is werkzaam als directeur Stichting Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek en lid bestuur RIWA-Rijn (vereniging rivierwaterbedrijven Rijn). Zijn nevenfunctie is voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.

Mevrouw Van Schaijck is lid Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling op voordracht van de Centrale Cliëntenraad. Ze is sinds 1 januari 2015 bestuurslid van Sobrietas en sinds 2000 voorganger bij vieringen in verpleeghuis, bij uitvaarten en crematies.

De heer De Waal is werkzaam als lid van het College van Bestuur van de Universiteit voor Humanistiek en directeur bij de Politieacademie.

Zijn nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Scholengroep Rijk van Nijmegen, lid Raad van Advies van de stichtingen Zienn en Kopland en hij is eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywily.

Mevrouw Dijcks is werkzaam als (interim) manager bij woningcorporatie De Woonplaats. Haar nevenfunctie is lid Raad van Toezicht Stichting Aveleijn.

In 2019 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam, functie en profiel / deskundigheid	Geboortedatum	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie commissie	Bruto jaarhonorering 2019, ex. btw
De heer drs. S. Gerritsen, Voorzitter, governance	21-05-1956	01-11-2018	30-04-2022		vast lid	€ 14.500
De heer drs. J. Kalisvaart AA, Vicevoorzitter, financiën en controle	11-12-1953	30-03-2011	30-03-2019	vast lid en voorzitter tot 30 maart 2019		€ 2.446
De heer dr. ir. drs. MPM R.T. van Houten, Vicevoorzitter, duurzaamheid en sociale innovatie	23-8-1967	01-05-2019	30-04-2023		vast lid vanaf 9 mei 2019	€ 6.667
Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijck, Lid, anders	06-10-1950	06-12-2012	06-12-2020		vaste voorzitter en vast lid	€ 10.000
De heer C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, Lid, financiën en controle	29-02-1960	02-07-2014	01-07-2022	vast lid	roulerend lid tot 8 mei 2019	€ 10.000
Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks, Lid, volkshuisvesting	25-03-1960	17-05-2018	16-05-2022	vast lid en voorzitter sinds 30 maart 2019		€ 10.000



FINANCIËN

Wij zetten ons in om zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement te creëren voor onze bewoners. We hebben een gezonde financiële basis nodig om nu, en in de toekomst onze maatschappelijke rol en bijdrage goed in te vullen. Dit doen wij onder andere door een verantwoord huurbeleid en bewaking van kosten voor beheer en onderhoud. Wij vertellen duidelijk en begrijpelijk over onze financiële positie en de maatschappelijke bijdrage die we leveren. We sturen op financieel rendement, om ook op lange termijn de financiële continuïteit te waarborgen.

Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders. Onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders

De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:

- ondernemingsplan 2017-2020
- reglement financieel beleid en beheer
- intern financieel normenkader
- treasurystatuut
- investeringsstatuut

Externe financiële kaders

De externe financiële kaders bestaan uit:

- de Woningwet
- normenkader van het WSW en Aw
- Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)

In de volgende tabel zijn de financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de normen van het WSW/Aw. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleids-waarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleids-waarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

Financiële kengetallen

	Norm extern	Norm intern	Werkelijk 2019	2020	Begroting 2020 - 2024			
					2021	2022	2023	2024
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	2,2	2,5	2,6	2,3	2,4	2,6
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	3,0	3,2	2,7	3,3	3,7	3,4
Loan to value DAEB	< 85%	< 70%	45%	51%	53%	57%	57%	55%
Loan to value niet-DAEB	< 75%	< 60%	40%	37%	34%	35%	31%	28%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 30%	54%	52%	50%	50%	49%	50%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	61%	64%	67%	70%	73%	76%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	28%	30%	31%	31%	29%	27%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	39%	35%	32%	31%	27%	23%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleids-waarde vastgoed in exploitatie
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleids-waarde vastgoed in exploitatie
- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand



We voldoen aan het financiële normenkader van het WSW en Aw. In 2019 hebben wij opnieuw ons interne normenkader beoordeeld en vastgesteld dat geen wijzigingen noodzakelijk zijn. Voor de hele begrotingsperiode voldoen wij aan de interne en externe normenkaders. Om naar de toekomst financieel gezond te blijven, sturen wij actief op de financiële ratio's om optimaal financierbaar te zijn.

Beoordeling Aw/WSW

De afgelopen jaren hebben de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. In 2018 zijn zij gekomen tot een gezamenlijk verticaal toezichtsmodel. Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben beide toezichthouders hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.

WSW

Het WSW houdt risicogericht toezicht op corporaties. Het risicobeoordelingsmodel bestaat uit beoordeling van financial risks en business risks. Met behulp van dit risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Hiermee gelden voor alle deelnemende corporaties dezelfde uitgangspunten en criteria.

De risicobeoordeling en het risicomanagement doet het WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Met de nieuwe werkwijze en het risicobeoordelingsmodel helpt het WSW individuele corporaties inzicht te krijgen in hun eigen risico's. Zo voldoet het WSW tevens aan de nadrukkelijke maatschappelijke wens om het risicomanagement in de gehele corporatiesector verder te professionaliseren.

Om de risico's in kaart te brengen, beoordeelt het WSW de financiële ratio's van de corporatie aan de hand van de meest recente "Prospectieve informatie" (dPi) en "Verantwoordingsinformatie" (dVi).

"Volgens het WSW zijn wij een financieel gezonde corporatie met een laag risicoprofiel."

Volgens het WSW zijn wij een financieel gezonde corporatie met een laag risicoprofiel. Het WSW heeft verklaard dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekt volledige borging voor de financieringsbehoefte 2019-2021. Het verleende borgingsplafond is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen in de begroting 2020.

Het WSW ziet als onze belangrijkste uitdaging om ons bezit duurzaam verhuurbaar te houden voor de vergrijzende doelgroep en kleinere huishoudens, zonder de leningenportefeuille te hard te laten groeien in verband met investeringen in woningverbetering en duurzaamheid.

Autoriteit woningcorporaties

De wettelijke grondslag voor het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) staat beschreven in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. De Aw houdt financieel toezicht op basis van zes principes, namelijk: risicogericht, professioneel, slagvaardig, transparant, samenwerkend en onafhankelijk. Door goed toezicht wil de Aw risico's eerder signaleren en sneller acteren om financiële problemen bij corporaties zoveel mogelijk te voorkomen. In het financiële toezicht beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin. Het onderzoek door de Aw vindt plaats op basis van de dVi en dPi, het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken

van de accountant. In 2019 is een basisbeoordeling uitgevoerd en is geen verdiepend onderzoek noodzakelijk geacht. Er zijn geen redenen voor interventies. De governance wordt gemonitord. In 2020 maakt de Aw met ons aanvullende toezichtafspraken om de ontwikkeling van de governance te monitoren. Tevens heeft de Aw beoordeeld in hoeverre wij de wet- en regelgeving inzake passendheids- en inkomenstoetsing juist en volledig hebben nageleefd. De Aw heeft geconstateerd dat wij voldoen aan die geldende wet- en regelgeving.

Vermogenspositie

Marktwaarde in verhuurde staat

Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktwaarde ondersteunt ons hierbij.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van de Woningstichting diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzon-

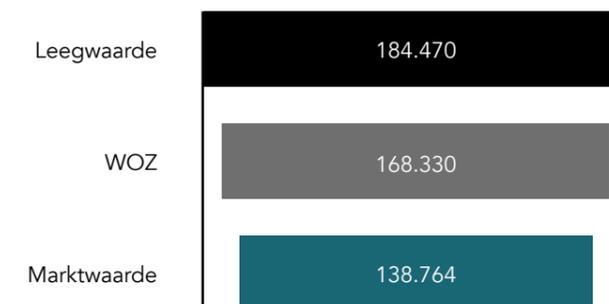
der is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 739 miljoen (ultimo 2018: € 694 miljoen). De stijging van € 45 miljoen (6,5%) wordt grotendeels veroorzaakt door een stijging van de leegwaarde (€ 28,3 miljoen) en de markthuur (11,2 miljoen). Ook wijzigingen in het handboek/software leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 8,4 miljoen. De daling van de mutatiegraad van de te verkopen woningen leidt tot een verlaging van de marktwaarde met € 10 miljoen.

In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie.

De marktwaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In de volgende figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.

Waardeanalyse



Portefeuille eigenschappen

Bron: Presentatie DansenvanderVegt 2020

Marktwaarde	€ 717.826.144
MW ontwikkeling in %	5,83%
Marktwaarde/VHE	€ 138.764
MW ontwikkeling in % per VHE	6,32%
Complexen	86
VHE's	5.173
Leegwaarderatio	75,2%



De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 577 miljoen (2018: € 538 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met het beleid van de Woningstichting.

In 2019 heeft SBR Wonen de definities voor onderhoud en beheer verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening. De Woningstichting hanteert de nieuwe definities bij het opstellen van de begroting 2020-2029 en bij de bepaling van de normen voor de beleidswaarde. De nieuwe definities zijn bij de bepaling van de normen voor de beleidswaarde verwerkt in de jaarrekening 2019.

Per 31 december 2019 hebben we in totaal € 472 miljoen (2018: € 439 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen

"Onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting, nu en in de toekomst."

uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald (full versie) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De mogelijkheden voor de Woningstichting om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen we van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemden.

Daarnaast zullen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhogen tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het deel dat niet of nauwelijks realiseerbaar is, bedraagt circa € 366 miljoen (2018: € 400 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 van het DAEB en niet-DAEB bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000

Marktwaarde verhuurde staat		738.985
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	88.234	
Betaalbaarheid (huren)	196.326	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	451.843	
Kwaliteit (onderhoud)	32.773	
Beheer (beheerkosten)	(2.800)	
		366.377
Beleidswaarde		372.608

In de volgende figuur staat weergegeven welke stappen genomen worden om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen. De cijfers betreffen de waarden per ultimo 2019. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming.

Waterval Beleidswaarde (x € 1 mln)

Figuur: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde



De afslagen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Al deze afslagen samen van circa € 366 miljoen kunnen gezien worden als de maatschappelijke bijdrage van de Woningstichting, uitgedrukt in waarde van het vastgoed.



Het belangrijkste verschil in beleidskeuze tussen een commerciële vastgoedonderneming en ons als corporatie is de gevraagde huur van woningen. Het huidige huurniveau en het gewenste huurniveau op beleid (streefhuur) liggen lager dan de markthuur die voor de huurwoningen gevraagd kan worden (lager direct rendement). Dit is onze bijdrage aan betaalbare huurwoningen.

Betaalbaarheid

	Woningen	Overig	Totaal
Contractduur ten opzichte van markthuur	68%	81%	69%
Streefhuur ten opzichte van markthuur	72%	85%	73%

We hebben slechts een beperkt deel van ons vastgoed aangemerkt voor verkoop. Door deze beleidskeuze zorgen wij voor voldoende beschikbare woningen in de sociale verhuur. Het betekent wel dat we indirect rendement laten liggen.

Ook ligt het onderhoudsniveau hoger dan van een commerciële vastgoedonderneming, doordat wij het vastgoed tot het eind van de levensduur exploiteren en investeren in verduurzaming van ons bezit. Onze exploitatielasten liggen ook op een hoger niveau dan bij een commerciële vastgoedonderneming. Dit komt door onze maatschappelijke taak en komt tot uitdrukking in onder andere leefbaarheidsuitgaven, kosten op gebied van wonen en zorg en specifieke dienstverlening. In tegenstelling tot de marktwaarde worden in de beleidswaarde wel deze werkelijk verwachte kosten meegenomen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2019 bedraagt € 38,9 miljoen positief (2018: € 82,8 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden. Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2019 ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:



Jaarresultaat

x € 1.000	Begroting 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Verschil 2019 tov begroting	Verschil 2019 tov 2018
Bedrijfsopbrengsten	38,3	37,3	36,2	-1,0	1,1
Bedrijfslasten	-25,7	-23,0	-24,1	2,7	1,1
Exploitatieresultaat	12,6	14,3	12,1	1,7	2,2
Treasury resultaat	-4,7	-4,8	-5,0	-0,1	0,2
Portfolio resultaat	15,8	31,2	75,9	15,4	-44,7
Resultaat voor belastingen	23,7	40,7	83,0	15,3	-42,3
Belastingen	-	-1,8	-0,2	-1,7	-1,6
Resultaat na belastingen	23,7	38,9	82,8	13,7	-43,9

- *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2019 ten opzichte van 2018 licht gestegen. Dit wordt zowel veroorzaakt door hogere huuropbrengsten als door een verlaging van de bedrijfslasten.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen zal ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te digitaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

- *Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)*

Het portfolioresultaat van € 31,2 miljoen bestaat uit:

- verkoopresultaat nieuwbouw en bestaand bezit (€ 1,4 miljoen),

- de waardering van investeringsprojecten nieuwbouw en bestaand bezit (€ -/- 2,1 miljoen) en
- ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 31,9 miljoen).

In 2017 hebben we verkoopwoningen in het project Torckdael ontwikkeld en opgeleverd. Ook de meeste woningen zijn in 2017 verkocht. Drie van deze woningen zijn begin 2019 getransporteerd. Daarmee zijn alle verkoopwoningen nieuwbouw verkocht en geleverd. Daarnaast zijn er nog 19 woningen uit ons bestaand bezit verkocht. Samen bedraagt het verkoopresultaat € 1,4 miljoen.

De externe marktomstandigheden zijn wederom verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De leegwaarde van ons bezit is toegenomen. Voor de projecten in ontwikkeling is alleen voor Kortenoord Deelplan 3 een onrendabele top verantwoord van € 2,1 miljoen. Eind 2019 heeft de RvC het investeringsbesluit goedgekeurd en zijn de contractonderhandelingen met de projectontwikkelaar gestart. Dit project voldoet derhalve aan het criterium "intern geformaliseerd



en extern gecommuniceerd". De overige projecten bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

In het project Kortenoord deelplan 2 zijn in 2019 de laatste woningen opgeleverd en in exploitatie genomen. De marktwaarde is opnieuw berekend en ook de stichtingskosten zijn definitief vastgesteld. Het project heeft geen onrendabele top. De woningen zijn tegen vervaardigingsprijs overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we

Maatschappelijke bijdrage

x € 1.000	2019	2018
Verskil tussen de getaxeerde markthuur en de werkelijke vraaghuur	15.860	14.854
Onrendabele investeringen in het boekjaar	2.121	206
Investeringen in leefbaarheid	528	675

Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuur te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van bijna € 15,9 miljoen is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

Investeringen

Wij investeren in de kwaliteit en wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot

onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming. Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken wordt bereikt, zoals woongenot, veiligheid e.d. Dit wordt toegelicht in het volkshuisvestelijk verslag waarin onder meer de resultaten vanuit de prestatieafspraken zijn opgenomen.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren en de woonlasten voor de huurders te verlagen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend. In 2019 bedraagt dit verlies € 2,1 miljoen.

Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en

"Wij investeren in de kwaliteit en wooncomfort van onze woningvoorraad."

vier buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedraagt € 102 (2018: € 130). Voor 2019 hebben wij in de prestatieafspraken ook vastgelegd welke leefbaarheidsactiviteiten wij uitvoeren.

Treasury

Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille, is geen enkel jaar bovenmatig en ligt onder onze interne norm van 15%.

Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen,

de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Besluitvormingsproces

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaanlegenheden. Dit overleg vindt driemaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden vastgesteld door de Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan, neemt de Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Achteraf wordt via de kwartaalrapportages verantwoording afgelegd aan de RvC van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genoteerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

Treasurycommissie

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Bestuurder, de Manager Finance & Control en de afdeling Control, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeen geweest in 2019.



In de reguliere bijeenkomsten van de treasury-commissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het borgingsplafond bij het WSW in relatie tot de voorgenomen investeringen en benodigde financiering;
- Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- derivatenportefeuille;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2019 zijn als volgt:

- Het WSW heeft een borgingsplafond voor 2019-2021 vastgesteld. Het borgingsplafond is geheel toereikend voor de voorgenomen investeringen in 2020 zoals opgenomen in de begroting 2020.
- In 2019 is één nieuwe geldlening aangetrokken van in totaal € 7,5 miljoen. Dit betreft een vastrentende lening en is aangetrokken ten behoeve van investeringen in vastgoed. Daarnaast is ultimo 2019 € 2,7 miljoen opgenomen van de variabele roll-over lening (hoofdsom € 5 miljoen).
- In 2019 zijn drie opslagherzieningen gedaan, waarvan één een ingangsdatum heeft in 2019 en twee opslagherzieningen gaan in begin 2020.
- De rentes op de geld- en kapitaalmarkt bevinden zich sinds 2012 in een neerwaartse trend als gevolg van de economische ontwikkelingen. Ook is een daling in de opslagen waarneembaar. Een daling wordt veroorzaakt door meer aanbieders bij een dalende vraag.

"We doen het allemaal voor onze doelgroep, nu en in de toekomst."

Dit is gunstig voor onze financieringsbehoefte in verband met de grote investeringsopgave. De lagere rentestanden hebben wij ook vastgesteld bij het aangaan van de nieuwe lening en de opslagherzieningen.

Financiering niet-DAEB

Wij zijn voornemens om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Onze focus ligt op het beheren van de huidige portefeuille. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening volledig te kunnen aflossen in de geldende maximale termijn van 15 jaar. Vooralsnog hebben wij daarom geen noodzaak voor het extern aantrekken van niet-DAEB financiering.

Derivaten

We hebben twee rentederivaten die gekoppeld zijn aan twee leningen, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). De derivaten hebben geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven vanuit risicobeheersing dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Naar de toekomst toe zijn wij zeer terughoudend met het afsluiten van nieuwe financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van de derivaten nader toe. De derivaten hoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

Obligoverplichting WSW

Voor het WSW moeten wij een obligo aanhouden voor leningen die door het WSW zijn geborgd.

Invordering van het obligo door het WSW kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. Als onderdeel van het Strategisch Programma is het WSW voornemensom het percentage aan te passen van 0,25% naar 0,65%. Dit betekent dat veel sneller een aanspraak kan worden gedaan op het obligo. De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor de Woningstichting 3,85% van de geborgde leningportefeuille. Dit is per 31 december 2019 € 6,3 miljoen (2018: € 6,2 miljoen).

Financiële positie in de toekomst

Vanaf 2020 zijn corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). Dit geldt dus ook voor de Woningstichting. Het is belangrijk om de interne beheersingsorganisatie verder te professionaliseren. Hier is in 2019 mee gestart en wordt in 2020 verder opgepakt. Deze professionalisering is onderdeel van de bredere organisatieontwikkeling binnen de Woningstichting.

Op basis van onze meerjarenbegroting voldoen wij ook in de toekomst aan onze interne en externe normen, zoals zichtbaar is in de tabel "financiële kengetallen" in de paragraaf financiële resultaten. Om goed om te kunnen gaan met de veranderende omgeving maken we scenarioanalyses en beoordelen we of onze meerjarenbegroting moet worden bijgesteld. Hierdoor zijn wij in staat onze financiële prestaties te monitoren en zo nodig bij te sturen.

Voor nu is het goed om hier specifieke aandacht te besteden aan de mogelijke consequenties van het coronavirus. Onze toekomstige financiële positie kan tenslotte beïnvloed worden door het coronavirus. We hebben op basis van de huidige kennis een impactanalyse op hoofdlijnen gemaakt. We hebben dit gedaan door de gevolgen van een vijftal mogelijke scenario's die als gevolg van het corona virus zich

kunnen voordoen door te rekenen op onze (meerjaren)begroting 2020-2029. We hebben de volgende vijf scenario's doorgerekend:

1. verdubbeling van de huurderiving als gevolg van betalingsproblemen bij onze huurders door economische terugval (van € 300.000 naar € 600.000) in 2020 en 2021;
2. verhoging van de kosten voor ingeleend personeel naar € 1.000.000 voor 2020 en 2021;
3. daling van de leegwaarde van ons bezit met 20%, doordat de huizenmarkt als gevolg van de crisis instort;
4. verhoging van de rente voor langlopende leningen naar 5% in 2020 en 2021;
5. samenvoeging alle 4 bovengenoemde scenario's.

Uit deze eerste scan op hoofdlijnen zien we dat onze financiële continuïteit niet in gevaar komt. De loan to value (LTV) voldoet wel aan de externe norm maar niet meer aan de interne norm. Met name een daling van de waarde van ons bezit kan zorgen voor een situatie waarbij we vanaf 2021 niet meer voldoen aan de interne norm. We kunnen echter wel aan onze liquiditeitsverplichtingen blijven voldoen. Wel zullen we bij een leegwaardedaling van 20% vanaf 2020 ons (des)investeringsbeleid moeten aanpassen om weer aan alle interne en externe financiële kengetallen te voldoen.

Ondanks alle ontwikkelingen en onzekerheden is het van belang dat wij onze maatschappelijke doelstellingen in de toekomst kunnen realiseren. Uiteindelijk doen we het allemaal voor onze doelgroepen, namelijk de mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien, van nu en in de toekomst.



FINANCIËEL VERSLAG 2019

Met onze jaarrekening 2019 verantwoorden wij hoe wij vorig jaar ons vermogen hebben ingezet voor het realiseren van onze maatschappelijke opgaven voor onze huurders en de gemeente Wageningen. Wij maken bewuste keuzes in onze activiteiten op het gebied van Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Leefbaarheid, Wonen, welzijn en zorg, Duurzaamheid en ons Vastgoed. Immers, we kunnen een euro maar één keer uitgeven en hebben een verantwoordelijkheid om optimaal gebruik te maken van onze financiële mogelijkheden. Voor onze huidige huurders, maar ook voor onze toekomstige huurders.

In ons financieel verslag tonen wij eerst de geconsolideerde jaarrekening 2019 en vervolgens (vanaf pagina 128) de eenvoudige jaarrekening 2019.



Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	639.451	602.033
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	99.534	91.955
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	422	3.364
		739.407	697.352
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.627	2.848
Financiële vaste activa			
	3		
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	65	77
		66	78
Som der vaste activa		742.100	700.278
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	452
Overige voorraden		11	11
		11	463
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5	157	159
Overheid	6	17	33
Latente belastingvorderingen	7	1.588	3.340
Overige vorderingen	8	209	145
Overlopende activa	9	35	199
		2.006	3.876
Liquide middelen	10	3.933	2.881
Som der vlottende activa		5.950	7.220
Totaal activa		748.050	707.498

	Ref.	31 december 2019	31 december 2018
Groepsvermogen			
	11		
Eigen vermogen		577.102	538.157
Voorzieningen			
	12		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.1	2.096	0
Overige voorzieningen	12.2	89	126
		2.185	126
Langlopende schulden			
	13		
Schulden aan kredietinstellingen	13.1	158.714	156.493
Kortlopende schulden			
	14		
Schulden aan overheid		47	42
Schulden aan kredietinstellingen		4.478	4.320
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.835	2.997
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	14.1	789	2.020
Overlopende passiva	14.2	2.900	3.343
		10.049	12.722
Totaal passiva		748.050	707.498



Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	18	34.197	33.205
Opbrengsten servicecontracten	19	2.802	2.757
Lasten servicecontracten	20	(2.802)	(2.757)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21	(2.082)	(2.162)
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	(9.309)	(9.781)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	(6.222)	(6.267)
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.584	14.995
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		481	834
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		(452)	(488)
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	24	29	346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.761	3.061
Toegerekende organisatiekosten		(183)	(151)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(2.213)	(1.726)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	25	1.365	1.184
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	(2.121)	(206)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	31.954	74.542
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		29.833	74.336
Opbrengst overige activiteiten		271	208
Kosten overige activiteiten		(248)	(188)
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	28	23	20
Overige organisatiekosten	29	(1.761)	(2.253)
Kosten omtrent leefbaarheid	30	(528)	(675)
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	(4.848)	(4.939)
Totaal van financiële baten en lasten		(4.848)	(4.939)
Totaal van resultaat voor belasting		40.697	83.014
Belastingen	39	(1.752)	(183)
Netto resultaat na belasting		38.945	82.831

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	34.205	33.193
Vergoedingen	2.755	2.746
Overige bedrijfsontvangsten	454	320
Ontvangsten interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	37.414	36.259
<i>Uitgaven</i>		
Betaling aan werknemers	3.617	3.552
Onderhoudsuitgaven	8.073	7.510
Overige bedrijfsuitgaven	7.839	7.555
Betaalde interest	4.848	4.939
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31	412
Verhuurdersheffing	4.495	4.597
Leefbaarheid externe uitgaven	223	330
Saldo uitgaande kasstromen	29.126	28.895
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.288	7.364
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.652	2.972
Verkoopontvangsten nieuwbouw	481	834
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.133	3.806



	2019	2018
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	1.778	8.717
Verbeteruitgaven	11.430	10.458
Nieuwbouw verkoop	452	488
Investerings overig	88	144
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>13.748</i>	<i>19.807</i>
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	(9.615)	(16.001)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	7.500	11.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	5.121	4.168
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.379	6.832
Wijziging kortgeld		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.881	4.686
Toename (afname) van geldmiddelen	1.052	(1.805)
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.933	2.881

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Algemene toelichting

1.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

1.2 Activiteiten

De activiteiten van de Woningstichting, statutair en feitelijk gevestigd te Olympiaplein 26 te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

1.3 Groepsverhoudingen

De Woningstichting statutair gevestigd Olympiaplein 26 te Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen: Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Ecovallei BV
Statutaire zetel	Wageningen
Deelnemingspercentage	100%
Hoofdactiviteit	Leveren van energie

1.4 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting zijn de financiële gegevens verwerkt van

de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de Woningstichting.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten



instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel

mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, dient de woningcorporatie informatie te geven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting hoeft niet te worden opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans [RJ 290.937]. In dit modelrapport is aangenomen dat er alleen verschillen bestaan tussen de boekwaarde en reële waarde van renteswaps. Voor de toelichting op overige verschillen tussen de boekwaarde en reële waarde van financiële instrumenten verwijzen wij naar RJ 290.937.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten) Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële

waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge-accounting

De Woningstichting past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

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 nemen we op per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

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

balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

1.6 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de Woningstichting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). 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 kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.



Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

x € 1.000	31 december 2019
Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	573
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	2.300
Nog niet benut borgingsplafond WSW 2019	5.346

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woningstichting loopt renteprijs- en 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 vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we 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. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, hebben we de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2019 Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	0	12.314	1.582	0	0	0	13.896
6 - 10 jaar	18.500	5.097	2.074	0	0	0	25.671
11 - 15 jaar	25.500	15.434	2.991	0	0	0	43.925
16 - 20 jaar	19.500	0	5.000	0	0	0	24.500
> 20 jaar	0	22.500	20.000	0	0	0	42.500
Totaal	63.500	55.345	31.647	0	0	0	150.492

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,91%.

2018 Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	0	14.629	2.068	0	0	0	16.697
6 - 10 jaar	18.500	1.933	0	0	0	0	20.433
11 - 15 jaar	20.500	19.708	5.475	0	0	0	45.683
16 - 20 jaar	17.000	0	5.000	0	0	0	22.000
> 20 jaar	0	15.000	27.500	0	0	0	42.500
Totaal	56.000	51.270	40.043	0	0	0	147.313

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2019 Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)

	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	0	0	0	0	10.000	2700	-/-0,23%
Renteswap	0	0	0	0	10.000	0	3,22%
Netto positie	0	0	0	0	0	2.700	-/- 0,33%



2018		Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)					
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	0	0	0	0	5.000	8.500	-/-0,16%
Renteswap	0	0	0	0	5.000	5.000	3,22%
Netto positie	0	0	0	0	0	3.500	-/- 0,26%

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen 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:

(x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2019	4.320	0	7.500
2020	4.478	0	20.000
2021	4.643	5.000	15.000
2022	3.636	0	7.500
2023	2.724	5.000	1.743
2024	1.780	5.000	3.161

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,3 jaar.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2018: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,045%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1.000

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
WSW 43485	BNG	7.500	3-12-2012	1-12-2062	3,775%	0,075%	1-12-2021
WSW 43606	BNG	7.500	1-2-2013	2-2-2043	3,460%	-0,030%	3-2-2020
WSW 43622	BNG	7.500	1-8-2013	1-8-2056	3,505%	0,090%	2-8-2021

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

1.7 Reële waarde van financiële instrumenten
Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat

de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waardering). Voor deze vorderingen en schulden sluiten we geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente af.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
In de balans opgenomen				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	425	544	425	544
Liquide middelen	3.933	2.881	3.933	2.881
Totaal	4.359	3.426	4.359	3.426
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	158.714	156.493	225.645	204.935
Kortlopende schulden	10.050	12.722	10.050	12.722
Totaal	168.764	169.215	235.695	217.657
<i>Niet in de balans opgenomen</i>				
Derivaten	0	0	(1.541)	(1.686)



De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Flottende effecten

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de

groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedgerelatie

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningportefeuille van € 163,2 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit lening-

contracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde 31 december 2019 (x € 1.000)	Reële waarde 31 december 2018 (x € 1.000)
1	5.000	02-05-2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	(659)	(751)
2	5.000	01-06-2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	(882)	(935)
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						(1.541)	(1.686)

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor/-0,07%	2
Totaal	10.000				



2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De Woningstichting hanteert de fullversie al haar vastgoed. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting 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 de Woningstichting. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek

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

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (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. De Woningstichting hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Woningstichting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De Woningstichting neemt een 15-jaars gemiddelde van de onderhoudskosten uit

de begroting in plaats van de normen van de marktwaarde.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Woningstichting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De Woningstichting neemt een 15-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen van de marktwaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Onderhoudsnorm	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Beheerlasten	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Verhuurderheffing	Conform percentages belastingplan	Conform percentages belastingplan
Discontovoet	Per complex bepaald conform marktwaarde	Per complex bepaald conform marktwaarde

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



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

2.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,25%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor de Woningstichting geldende rente op langlopende leningen (3%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Disagio

Dit betreft het disagio dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarderen dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.

Starters Rente Regeling

Bij dit product betalen we een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgeschoten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdra-

ge niet (geheel) terug ontvangen. We waarderen de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarderen we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

2.4 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen waarderen we tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden.

2.5 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post 'omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten zijn verwerkt in de 'lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

2.6 Vorderingen

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

2.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen



onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

2.8 Groepsvermogen

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen dat niet aan de rechtspersoon toekomt wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de Woningstichting, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van de Woningstichting totdat de door de Woningstichting voor haar rekening genomen verliezen zijn gec recupereerd.

2.9 Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is

sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale/contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening voor pensioenen

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn

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

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de Woningstichting beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de Woningstichting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen (verzilverd wonen)

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de marktrente bij aankoop.

2.10 Langlopende schulden

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

De langlopende schulden waarderen we na de eerste waardering tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies nemen we in de winst-en-verliesrekening op zodra we de verplichtingen niet langer op de balans opnemen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar nemen we op onder de kortlopende schulden.

2.11 Kortlopende schulden

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

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

2.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde 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 waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.



3. Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde resultaat

3.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vast-

goed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "3.18 Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

3.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde

van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

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

3.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.12 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-objectgebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar



hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

3.15 Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

3.16 Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind

2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De Woningstichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Woningstichting heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

3.17 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij de Woningstichting geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

3.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelkosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. De Woningstichting volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

Door de geactualiseerde grondslagen (van de Autoriteit Woningcorporaties) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) is in de jaarrekening van 2019 een andere kostenverdeling naar activiteiten gehanteerd dan in de jaarrekening 2018. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat. Om tot vergelijkbare cijfers van de winst-en-verliesrekening te komen is voor 2018 dezelfde kostenverdeling naar activiteiten gehanteerd als 2019.

4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

We stellen de jaarrekening overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW op. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Beleidswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit.

5.1 Vastgoed in exploitatie, reële waarde

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.3.

In de waardering zijn een groot aantal schattings-elementen opgenomen. De markwaarderingen zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Aantal contracten kent slechts een beperkte contactduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.



Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. Voor 2019 bedroeg deze voor ons € 4,5 miljoen. In de begrotingsperiode zal onze bijdrage in deze heffing verder oplopen. In de beleidswaarde in de toelichting is de heffing geheel ingerekend.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de waardeberekening is rekening gehouden met verkopen van woningen. In de jaren van de economische crisis stagneerde de doorstroming op de woningmarkt en de opbrengsten van woningverkoop stonden onder druk. We zagen toen het aantal verkooptransacties teruglopen en het verkoopresultaat per transactie lager worden. Sinds de tweede helft van 2016 zien we hierin weer een verbetering optreden. Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten.

Huurverhogingen

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Omdat het beleid van de overheid na 2019 nog onzeker is wordt voor de jaren na 2019 alleen een inflatievolgend huurbeleid ingerekend. Hierdoor is de gevoeligheid voor overheidsbeleid beperkt.

5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

5.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2018 en 2019 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zal afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2009 tot en met 2012 heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over 2019 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

In december 2013 hebben we met de Belastingdienst het convenant "Horizontaal Toezicht" ondertekend. Hierin verklaren beide partijen transparant met elkaar om te gaan met betrekking tot fiscale zaken. Ingenomen standpunten stemmen we vooraf met de Belastingdienst af.

De onzekerheid in de fiscale positie is beperkt doordat we standpunten vooraf met de Belastingdienst afstemmen en doordat de Belastingdienst onze aangiften 2008-2016 zonder wijzigingen heeft vastgesteld.

We hebben al rekening gehouden met de in 2019 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie (van negen naar zes jaar).

5.4 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren. De operationele kasstroom wordt afgeroomd door de saneringssteun en verhuurdersheffing.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2020-2029 blijven wij de gehele begrotingsperiode voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Over onze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om waar nodig bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min. 1,6	2,7	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6
ICR DAEB	min. 1,4	min. 1,6	2,2	2,5	2,6	2,3	2,4	2,6
ICR niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	3,0	3,2	2,7	3,3	3,7	3,4
Loan to value Geconsolideerd	max. 85%	max. 70%	44%	48%	49%	53%	52%	50%
Loan to value DAEB	max. 85%	max. 70%	45%	51%	53%	57%	57%	55%
Loan to value niet-DAEB	max. 75%	max. 70%	40%	37%	34%	35%	31%	28%
Solvabiliteit geconsolideerd	min. 15%	min. 30%	54%	52%	50%	49%	49%	50%
Solvabiliteit DAEB	min. 15%	min. 30%	54%	52%	50%	50%	49%	50%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	61%	64%	67%	70%	73%	76%
Dekkingsratio marktwaarde geconsolideerd	max. 70%	cf extern	30%	31%	31%	31%	29%	27%
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	max. 70%	cf extern	28%	30%	31%	31%	29%	27%
Dekkingsratio marktwaarde niet-DAEB	max. 70%	cf extern	39%	35%	32%	31%	27%	23%

■ Kengetal voldoet aan de externe en interne norm

■ Kengetal voldoet aan de externe, maar niet aan de interne norm

■ Kengetal voldoet niet aan de externe en interne norm



Derhalve zijn de waardingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR ruim boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode ruimschoots in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwik- keling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	215.746	43.930	3.364	263.040
Cumulatieve herwaarderingen	386.955	48.025	0	434.980
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	(668)	0	0	(668)
Boekwaarde	602.033	91.955	3.364	697.352
Mutaties				
Investerings	11.258	172	908	12.338
Overboekingen	3.826	0	(3.826)	0
Desinvesterings boekwaarde	(625)	(535)	0	(1.160)
Desinvesteringen herwaardering	(886)	(167)	0	(1.053)
Overboeking ORT	0	0	0	0
Herclassificatie verkrijgingsprijs	(254)	254	0	0
Herclassificatie herwaardering	(448)	448	0	0
Overige waardeverandering	0	0	(24)	(24)
Niet gerealiseerde waardeverandering	25.461	8.652	0	34.113
Bijzondere waardevermindering	(914)	(1.245)	0	(2.159)
Herclassificatie niet-gerealiseerd	3.353	174	0	3.527
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	(3.353)	(174)	0	(3.527)
Totaal mutaties	37.418	7.579	(2.942)	42.055
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	229.951	43.821	422	274.194
Cumulatieve herwaarderingen	414.435	57.132	0	471.567
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	(4.935)	(1.419)	0	(6.354)
Boekwaarde	639.451	99.534	422	739.407
Omschrijving (x € 1.000)				
		2019	2018	
DAEB-vastgoed in exploitatie		639.451	602.033	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		99.534	91.955	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		422	3.364	
Totaal		739.407	697.352	



De post investeringen in bestaand bezit heeft voornamelijk betrekking op het groot onderhoud aan de Asterstraat. Verder is er geïnvesteerd in de nieuwbouw Kortenoord. De bouw van het project Kortenoord (fase 2) is gestart in het najaar van 2017 en in 2019 hebben we de laatste 17 woningen opgeleverd in dit project. Door de tussenwoningen te verhuren onder de aftoppingsgrens hebben we een korting van € 20.000 per woning ontvangen op de verhuurderheffing.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde 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 oer een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de 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 woongelegenheden	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 998	€ 998	€ 998	€ 998
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.089	€ 1.089	€ 1.089	€ 1.089
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59%	0,56%	0,56%	0,56%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%
Mutatiekans bij uitponden (excl. verkoopbeperking)	8,99%	8,17%	8,17%	8,17%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet uitponden:	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%
Disconteringsvoet doorexploteren:	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2019	2020	2021	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,38	€ 6,38	€ 6,38	€ 6,38
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,77	€ 7,77	€ 7,77	€ 7,77
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3321	0,3321	0,3321	0,3321
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	7,34%	7,34%	7,34%	7,34%

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022
Instandhoudingsonderhoud	€ 81	€ 81	€ 81	€ 81
Beheerkosten	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet:	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%

Toepassing vrijheidsgraden

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de

Woningstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, mutatieverkoopkans, markthuurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet extern is getaxeerd zijn de ontwikkeling van de parameters door de Woningstichting bepaald. De taxateur heeft deze parameters gevalideerd. De toetsing hiervan is vastgelegd in het validatierapport, opgesteld door de externe taxateur.



Markthuur en leegwaarde

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

Disconteringsvoet

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Woningen	Spreiding parameter
Disconteringsvoet	4,8% - 7,2%
Markthuurstijging	2,0% - 2,0%
Exit yield	3,5% - 17,8%
Leegwaardestijging	2,0% - 6,0%
Onderhoudskosten	€ 425 - € 2.397
Mutatie en verkoopkans	4,5% - 15,0%

BOG / MOG	Spreiding parameter
Disconteringsvoet	6,4% - 9,1%
Markthuurstijging	1,0% - 2,0%
Exit yield	5,6% - 10,3%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan

Mutatie en verkoopkans

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Parkeergelegenheden	Spreiding parameter
Disconteringsvoet	6,7% - 7,2%
Markthuurstijging boven inflatie	0,0% - 0,0%
Exit yield	6,8% - 7,0%
Leegwaardestijging	0,0% - 0,0%
Onderhoudskosten	€ 46 - € 145
Mutatie- en verkoopkans	4,0% - 50,0%

een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde (x € 1.000)	Vershil absoluut (x € 1.000)	Vershil relatief
Jaarrekening 2019		738.985		
Huurverhoging	Inflatie	720.712	(18.273)	(2,5)%
Mutatiegraad	Daling van 1%	714.589	(24.396)	(3,3)%
Exit yield	Stijging van 1%	738.549	(436)	(0,1)%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	670.050	(68.935)	(9,3)%
Onderhoud	Stijging met 10%	731.367	(7.618)	(1,0)%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	707.386	(31.599)	(4,3)%

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2018 tot en met 31 december 2019 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met bijna € 45 miljoen toegenomen tot € 739,0 miljoen in 2019. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2018	693.988	100%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	33.364	4,8%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	8.432	1,2%
Mutaties in het bezit van de corporatie	653	0,1%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	2.548	0,4%
Marktwaarde 31 december 2019	738.985	106,5%



WOZ-waarde

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 5.173 woningen, 50 BOG en MOG en 703 garages en parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 890 miljoen (2018: € 856 miljoen). De belangrijkste oorzaken van deze waardeverhoging zijn de oplevering van de nieuwbouwwoningen in de wijk Nieuw Kortenord en de algemene stijging van de huizenprijzen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt

hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 290.271.000 (31 december 2018: € 256.260.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 82.342.000 (31 december 2018: € 75.351.000).

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

x € 1.000	DAEB-vastgoed 2019	DAEB-vastgoed 2018	Niet-DAEB-vastgoed 2019	Niet-DAEB-vastgoed 2018	Totaal 2019	Totaal 2018
Marktwaarde verhuurde staat	639.451	602.033	99.534	91.955	738.985	693.988
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	(75.612)	(128.500)	(12.622)	(13.529)	(88.234)	(142.029)
Betaalbaarheid (huren)	(193.594)	(147.134)	(2.732)	(2.145)	(196.326)	(149.279)
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	(51.670)	(36.958)	(173)	(155)	(51.843)	(37.113)
Kwaliteit (onderhoud)	(31.939)	(17.146)	(835)	(1.204)	(32.774)	(18.350)
Beheer (beheerkosten)	1.613	(54.196)	1.187	(1.071)	2.800	(55.267)
	(351.202)	(383.934)	(15.175)	(18.104)	(366.377)	(402.038)
Beleidswaarde	288.249	218.099	84.359	73.851	372.608	291.950

Afslag beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde rekenen we twee scenario's door, namelijk doorexpluiten en uitponden. Per complex nemen we de hoogste van de twee uitkomsten mee in de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Omdat ons beleid in de meeste complexen is om het bezit in exploitatie te houden, gaan we voor de beleidswaarde uit van het scenario doorexpluiten. Het verschil tussen de scenario's doorexpluiten en uitponden presenteren we als afslag voor beschikbaarheid.

Afslag betaalbaarheid (huren)

Bij de berekening van de marktwaarde gaan we uit van huurverhoging bij mutatie naar de markthuur. Ons beleid is echter om bij mutatie de huren aan te passen naar de streefhuur. Hierbij is ook een verlaging van de huurprijs bij mutatie mogelijk. Omdat onze streefhuren aanzienlijk lager liggen dan de markthuren is de huuropbrengst van ons beleid een stuk lager dan de huuropbrengst uit de berekening van de marktwaarde. Dit brengen we tot uiting in de afslag betaalbaarheid (huren).

Afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing)

Verhuurders van meer dan 50 woningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens moeten over deze woningen verhuurderheffing betalen. Zoals hierboven beschreven liggen onze huren onder het niveau van de markthuur en als we ons hele bezit zouden verhuren tegen de markthuur, zouden we veel meer woningen hebben met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. We zouden dan minder verhuurderheffing hoeven te betalen. Omdat onze streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen, moeten we voor deze woningen echter wel deze heffing betalen. Door onze keuze om woningen tegen lagere huurprijzen te verhuren, moeten we dus meer verhuurderheffing betalen. Dit verschil laten we zien in de afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing).

Afslag kwaliteit (onderhoud)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan onderhoud per complex,

afhankelijk van het bouwjaar en soort woningbezit. In de beleidswaarde rekenen we het onderhoud in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de onderhoudsnorm per complex bepaald door per complex een gemiddelde te bepalen van het onderhoud in de komende 15 jaar, zoals we dit hebben opgenomen in de begroting 2020. Aan deze onderhoudskosten hebben we conform de jaarrekening 2019 vanuit de kostenverdeelstaat 30,7% van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten toegevoegd. Het verschil tussen het onderhoud vanuit de marktwaardeberekening en deze onderhoudsnorm (gemiddeld € 1.624 per eenheid) nemen we op als afslag kwaliteit (onderhoud).

Afslag kwaliteit (beheerkosten)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan beheerkosten per complex. In de beleidswaarde rekenen we de beheerlasten in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de beheerlasten bepaald conform de kostenverdeelstaat zoals we deze bij de jaarrekening 2019 hebben gebruikt. We hebben hierbij de beheerlasten vanuit de begroting 2020 als basis genomen en hierbij van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten 38,8% toegerekend aan de beheernorm. Het verschil tussen de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening en deze beheernorm (gemiddeld € 690 per eenheid) zorgt voor de afslag kwaliteit (beheer).

Toelichting mutatie beleidswaarde 2019 ten opzichte van 2018

De beleidswaarde 2019 is ruim € 80 miljoen hoger dan de beleidswaarde van 2018. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde, de verhoging van de streefhuren en de aanpassing van de normen voor beheer en onderhoud.

Sensitiviteitsanalyse

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



Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 35,0 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 23,7 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 30,5 miljoen lager

2. Materiële vaste activa

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

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verrijingsprijzen	10.345	10.201
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.497)	(7.059)
Boekwaarden	2.848	3.142
Mutaties		
Investerings	88	144
Desinvesteringen	(98)	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(211)	(438)
Totaal mutaties	(221)	(294)
Stand per 31 december		
Verrijingsprijzen	10.335	10.345
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.708)	(7.497)
Boekwaarden	2.627	2.848

De investeringen 2019 bestaan voor 40% uit de verdere ontwikkeling van de WKO-installatie voor de Ecovallei in verband met de bouw van de tweede fase van het project Torckdael.

- Investerings eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,4 miljoen.

3. Financiële vaste activa

3.1 Overige effecten

(x € 1.000)	2019	2018
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2019 (evenals in 2018) geen dividend ontvangen.

3.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Disagio	10	14
Starters Rente Regeling	55	63
Boekwaarde per 31 december 2019	65	77

Toelichting Disagio

(x € 1.000)	2019	2018
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(68)	(64)
Saldo disagio per 1 januari	14	18
Mutaties		
Afschrijvingen	(4)	(4)
Saldo mutaties	(4)	(4)
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(72)	(68)
Saldo disagio per 31 december	10	14



Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

Toelichting Starters Rente Regeling

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product. In 2019 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2018: 0). Per ultimo 2019 hebben wij € 55.000 aan deze regeling betaald.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2019 een looptijd van meer dan één jaar.

4. Voorraden

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	452
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	11	463

Er is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

5. Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	249	247
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(92)	(88)
Totaal huurdebiteuren	157	159
Netto jaarhuur	34.200	33.260
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,7	0,7

5.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2019	2018
Saldo per 1 januari	88	105
Af: afgeboekte posten	(26)	(72)
Bij: dotatie	30	55
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	92	88

6. Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Woningaanpassingen Wmo	17	33

7. Latente belastingvorderingen

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	1.588	2.861
Latentie vastgoed in exploitatie	0	479
	1.588	3.340

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1.588.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.624.000. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 1 jaar.

Per 31 december 2019 hebben we een compensabel verlies van € 6,5 miljoen. De berekende resultaten uit de begroting laten zien dat we dit binnen de wettelijke termijnen geheel kunnen compenseren, mede door de beperking van de renteaftrek door de introductie van de ATAD-regeling. Vandaar dat we dit compensabel verlies volledig hebben gewaardeerd.

Het tijdelijk verschil tussen de fiscaal lagere boekwaarde van en de commerciële boekwaarde zal naar verwachting niet tot afwikkeling komen. Het grootste deel van onze voorraad heeft de strategie doorexploiteren (eeuwigdurend). Dit is nodig om de benodigde kernvoorraad voor onze doelgroep aan te houden. Omdat wij de latenties tegen contante waarde waarderen, tendert het fiscaal-commerciële verschil op contante waarde naar nihil.

We hebben de belastinglatentie gewaardeerd tegen contante waarde. We hebben hiervoor gebruik gemaakt van een disconteringsvoet van 2,25% (2018: 2,25%).



8. Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2019	2018
Vorderingen op vertrokken huurders	59	53
Vorderingen op zittende huurders	6	3
Vordering Ecovallei B.V. op huurders	25	21
Overige	119	68
Totaal overige vorderingen	209	145

9. Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Overige overlopende posten	35	199
Totaal overlopende activa	35	199

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

10. Liquide middelen

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	3.933	2.881
	3.933	2.881

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

11. Groepsvermogen

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

12. Voorzieningen

12.1 Voorziening onrendabele investeringen

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie: Kortenoord (fase 3)	2.096	0
Onttrekking	0	0
Saldo per 31 december	2.096	0

12.2 Overige voorzieningen

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

(x € 1.000)	2019	2018
Saldo per 1 januari	126	165
Mutatie verzilverd wonen	(37)	(39)
Saldo per 31 december	89	126

Van de voorzieningen is een bedrag van € 89.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2019 zijn er evenals ultimo 2018 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 419.000 (2018: € 389.000).

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

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

loonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 14.770). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 107.593).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2019 17,19% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfs-



takpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 111% (2018: 110%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

13. Langlopende schulden

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen van de Woningstichting en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

(x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	160.813	153.981
Bij: nieuwe leningen	7.500	11.000
Af: aflossingen	(5.121)	(4.168)
Boekwaarde per 31 december	163.192	160.813
Marktwaarde per 31 december	225.600	204.900

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 225.600 (31 december 2018: € 204.900).

De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -/ - 0,32% (31 december 2018: -/ - 0,24%).

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 163.192 (2018: € 160.813) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting
Per 31 december 2019 heeft de Woningstichting een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 6.332.000 (2018: € 6.201.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

(x € 1.000)	Stand per 31 december 2019	Aflossingsverplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	163.192	4.478	23.896	139.296

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

(x € 1.000)	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.643	3.636	7.724	6.780

13.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de leningen bij overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Leningen kredietinstellingen	
Stand per 1 januari 2019 (lang- en kortlopend)	160.813
Bij: nieuwe leningen	7.500
Af: terugplaatsing op roll-overlening	(800)
Af: aflossingen	(4.321)
Stand per 31 december 2019 (lang- en kortlopend)	163.192
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	4.478
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	158.714

Schulden/leningen overheid

We hebben geen leningen meer bij de overheid.



Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

(x € 1.000)	2019	2018
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	150.492	147.313
Gemiddelde rente	2,91%	3,05%
Gemiddelde looptijd	17,1 jaar	17,6 jaar
Reële waarde	210.645	189.935

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	12.700	13.500
Gemiddelde rente	2,58%	2,42%
Gemiddelde looptijd	4,3 jaar	5,4 jaar
Reële waarde	15.000	15.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,3 jaar (2018: 12,4 jaar).

Rentepercentage	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	12.700	Van 1 tot 3 maanden	10.200	< 1 jaar (kortlopend)	0
0% - 1%	21.000	Van 3 tot 6 maanden	5.000	Van 1 tot 5 jaar	23.896
1% - 2%	35.000	Van 6 maanden tot 1 jaar	22.500	Van 5 tot 10 jaar	28.371
2% - 3%	7.500	Van 1 tot 5 jaar	15.096	Van 10 tot 15 jaar	43.925
3% - 4%	55.345	Van 5 tot 10 jaar	3.753	Van 15 tot 20 jaar	24.500
4% - 5%	31.647	> 10 jaar	106.643	> 20 jaar	42.500
> 6%	0		0		0
Totaal	163.192		163.192		163.192

14. Kortlopende schulden

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan overheid	47	42
Schulden aan kredietinstellingen	4.478	4.320
Schulden aan leveranciers	1.835	2.997
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	789	2.020
Overlopende passiva	2.900	3.343
	10.049	12.722

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-vervallen rente (€ 1,9 miljoen) en in 2020 met huurders af te rekenen stook- en servicekosten (€ 235.000).

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

14.1 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Schulden belastingdienst:		
Omzetbelasting	697	1.887
Loonheffing	92	89
Schulden pensioenfonds (SPW)	0	44
	789	2.020



14.2 Overlopende passiva

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente	1.957	1.945
Transitorische rente derivaten	205	203
Integratieheffing	364	364
Vooruit ontvangen huren	275	269
Reservering vakantiedagen	99	94
Diverse	0	468
	2.900	3.343

15. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

15.1 Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel hebben wij een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ons opgenomen door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2019 bedraagt dit obligo € 6.323.000 (2018: € 6.201.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dienen we het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. We verwachten indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgstellingsplafond. Het WSW heeft het beleid met betrekking tot het weerstandsvermogen aangepast. We verwachten dat hierdoor in de toekomst de kans groter wordt dat het WSW daadwerkelijk een beroep doet op het obligo.

15.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwachten we dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

Jaar	Verwachte heffing
2020	€ 353.000
2021	€ 365.000
2022	€ 372.000
2023	€ 381.000

In 2019 heeft de Aw geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

15.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud tot een bedrag van € 435.000 voor onderhoudsinvesteringen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Deze werkzaamheden voeren we binnen één jaar uit.

15.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

We hebben bij de aankoop en levering van de locatie Westerhofschool (nu Basisschool de Bijenkorf) ook locatie Ireneschool aangekocht voor € 138.000, exclusief kosten koper. De levering en betaling van deze aankoop is op 17 februari 2020 afgerond.

15.5 Bankgarantie BNG

De per 31 december 2017 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 62.000. Deze borgstelling betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Wageningen in verband met de bouw van Torckdael. Zodra het project is opgeleverd in overeenstemming met de afspraken met de gemeente vervalt de bankgarantie.

15.6 Leaseverplichtingen

Sinds mei 2018 hebben we nog één leaseauto in bezit. De resterende looptijd van de leaseovereenkomst is 23 maanden. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	11.807
Tussen één jaar en vijf jaar	10.823
Meer dan vijf jaar	0

15.7 Verhuurderheffing

In 2019 hebben we € 4,5 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Dit was exclusief de korting van € 600.000 die we hebben ontvangen voor het opleveren van 30 woningen met een aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens. Voor de komende jaren is deze heffing ook wettelijk vastgelegd.

We houden rekening in onze prognoses met een bijdrage die oploopt naar bijna € 6,2 miljoen in 2029.

15.8 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn de Woningstichting en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

15.9 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

15.10 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

15.11 Juridische claims

Per balansdatum is de Woningstichting nog in een juridisch geschil verwikkeld met de voormalig bestuurder over rechten en verplichtingen met betrekking tot pensioenaanspraken van de bestuurder. Eind januari 2020 zijn de partijen tijdens een comparitie overeengekomen dat de Woningstichting een deel van de kosten voor rechtsbijstand van de voormalig bestuurder zal vergoeden. De partijen laten vervolgens alle overige claims tegen elkaar vallen. De rechter heeft over deze afspraak op 5 februari 2020 vonnis gewezen. Het bedrag is inmiddels aan de voormalig bestuurder betaald. Verder loopt er nog een zaak tegen SLIM energie en de voormalig eigenaar van dat bedrijf. Dit heeft te maken met het foutief vaststellen van energielabels, waardoor de Woningstichting geen aanspraak heeft kunnen maken op een eerder aangevraagde STEP-subsidie.

Per ultimo 2019 waren er geen verdere juridische claims.



16. Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 is de hele wereld opgeschrikt door de crisissituatie die de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) heeft veroorzaakt. We denken hierbij uiteraard als eerste aan de gevolgen die het heeft voor de gezondheid van onze huurders, medewerkers en andere relaties en iedereen in de wereld die op welke manier dan ook is getroffen door dit virus. Deze situatie heeft impact op iedereen in de wereld en dus ook op onze organisatie.

Nadat de eerste maatregelen door de Rijksoverheid waren afgekondigd, hebben we intern een corona crisisteam in het leven geroepen. Dit team monitort continu de maatregelen van het RIVM en de Rijksoverheid en onderneemt actie waar dat nodig is. We hebben inmiddels enkele bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze huurders, medewerkers en relaties te beschermen op een dusdanige wijze dat we onze dienstverlening zo veel mogelijk voortzetten. We doen dit bijvoorbeeld door zo veel mogelijk vanuit huis te werken en geen fysieke vergaderingen en bijeenkomsten te houden. We doen ook geen groepsbezoeken en voeren alleen reparaties uit als alle bewoners van de betreffende woning vrij zijn van op corona lijkende klachten.

Deze crisis heeft echter niet alleen consequenties voor de gezondheid, maar ook voor de economische ontwikkelingen in Nederland en de rest van de wereld. We verwachten ook dat deze crisis impact zal kunnen hebben op onze bedrijfsvoering. Op dit moment is ons beleid er uiteraard op gericht om de crisisperiode zo goed mogelijk door te komen. We hebben nog geen gedetailleerde impactanalyse kunnen maken, maar uit een eerste scan op hoofdlijnen zien we wel dat onze financiële continuïteit niet in gevaar komt.

We hebben dit gedaan door de gevolgen van een vijftal scenario's door te rekenen om de impact op de resultaten uit onze (meerjaren)begroting 2020-2029 te bepalen. We hebben de volgende vijf scenario's doorgerekend:

- verdubbeling van de huurdering als gevolg van betalingsproblemen bij onze huurders door economische terugval (van € 300.000 naar € 600.000) in 2020 en 2021;
- verhoging van de kosten voor ingeleend personeel (in verband met het mogelijk uitvallen van personeel) naar € 1.000.000 voor 2020 en 2021;
- daling van de leegwaarde van ons bezit met 20%, doordat de huizenmarkt als gevolg van de crisis instort;
- verhoging van de rente voor langlopende leningen naar 5% in 2020 en 2021;
- samenvoeging alle 4 bovengenoemde scenario's.

Conclusie

Uit deze eerste scan op hoofdlijnen zien we dat onze bedrijfsvoering en onze financiële continuïteit niet in gevaar komen. We hebben afdoende mogelijkheden om bij te sturen. De loan to value (LTV) voldoet wel aan de externe norm maar niet meer aan de interne norm. Met name een daling van de waarde van ons bezit kan zorgen voor een situatie waarbij we vanaf 2021 niet meer voldoen aan de interne norm. De ICR laat echter zien dat we aan onze liquiditeitsverplichtingen zullen blijven voldoen. Wel zullen we bij een leegwaardedaling van 20% vanaf 2020 ons (des)investeringsbeleid moeten aanpassen om weer aan alle interne en externe financiële normen te voldoen maar doordat we nog niet alle verplichtingen zijn aangegaan hebben we hiertoe voldoende mogelijkheden. Zo is de financiële continuïteit van de Woningstichting voor nu en in de toekomst geborgd.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

17. Algemeen

Over 2019 hebben we een winst gerealiseerd van € 39,0 miljoen (2018: € 82,8 miljoen). Deze winst wordt voor € 29,8 miljoen veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons vastgoed. Ons resul-

taat uit exploitatieactiviteiten (€ 13,6 miljoen positief) was in 2019 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

18. Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	29.539	29.002
Onroerende zaken niet zijnde woningen	621	602
	30.160	29.604
Af: huurdering wegens leegstand	(168)	(434)
Af: huurdering wegens oninbaarheid	(30)	(55)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	29.962	29.115
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.701	3.541
Onroerende zaken niet zijnde woningen	647	665
	4.348	4.206
Af: huurdering wegens leegstand	(113)	(116)
Af: huurdering wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.235	4.090
Totaal huuropbrengsten	34.197	33.205



De huuropbrengsten zijn toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2019 van 1,6% (2018: 1,4%);
- extra huurverhoging bij woningen waarbij de huidige huur aanzienlijk lager ligt dan de streefhuur;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;

- de oplevering van 17 woningen in de nieuwbouwwijk Nieuw Kortenoord;
- de verkoop van 17 woningen, 1 standplaats voor een woonwagen en 1 BOG-eenheid uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2019 uit op 1,2% (2018: 1,8%).

19. Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2019	2018
Leveringen en diensten	2.496	2.487
Overige goederen	357	328
	2.853	2.815
Af: opbrengstderiving wegens leegstand	(51)	(58)
	2.802	2.757

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn licht gestegen in 2019.

20. Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	2.802	2.757
Totaal servicekosten	2.802	2.757

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af.

21. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	1.376	1.273
Toegerekende overige organisatiekosten	631	726
Toegerekende afschrijvingen	75	163
	2.082	2.262

22. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

(x € 1.000)	2019	2018
Reparatieonderhoud	1.195	1.334
Mutatieonderhoud	1.033	965
Planmatig onderhoud	5.455	5.772
Toegerekende personeelskosten	1.285	1.007
Toegerekende overige organisatiekosten	334	311
Toegerekende afschrijvingen	58	128
	9.360	9.829
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	(51)	(47)
	9.309	9.782

23. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2019	2018
Belastingen exploitatie bezit	1.523	1.483
Contributie landelijke federatie	37	37
Verzekeringen	155	139
Bijdrage huurcommissie	12	11
Verhuurderheffing	4.495	4.597
Totaal	6.222	6.267



24. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(x € 1.000)	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	481	834
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(452)	(488)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	29	346

Dit betreft het project Torckdael, waarvan we in 2019 de laatste drie woningen hebben geleverd aan de kopers.

25. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2019	2018
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	3.761	3.061
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.213)	(1.726)
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	(117)	(83)
	1.431	1.252
Toegerekende personeelskosten	(43)	(41)
Toegerekende overige organisatiekosten	(21)	(22)
Toegerekende afschrijvingen	(2)	(5)
	1.365	1.184

26. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2019	2018
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie overige waardeverandering Kortenoord	(2.121)	223
Mutatie overige waardeverandering Ireneschool	0	(429)
	(2.121)	(206)

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen.

27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	7.407	8.567
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	24.547	65.975
	31.954	74.542

Onder deze post verantwoorden we de waardeveranderingen van ons vastgoed in portefeuille.

28. Netto resultaat overige activiteiten

(x € 1.000)	2019	2018
Opbrengst overige activiteiten	271	208
Kosten overige activiteiten	(248)	(188)
	23	20

29. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2019	2018
Bestuurskosten	164	139
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	31	35
Saneringsheffing	0	377
Toegerekende personeelskosten	1.112	1.186
Toegerekende overige organisatiekosten	410	420
Toegerekende afschrijvingen	44	96
	1.761	2.253



30. Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	184	330
Toegerekende personeelskosten	221	205
Toegerekende organisatiekosten	111	114
Toegerekende afschrijvingen	12	26
	528	675

31. Toegerekende kosten

2019 (x € 1.000)	Toe te rekenen bedragen	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Toegerekende organisatiekosten opbrengst vast- goedportefeuille	Overige organisatie- kosten	Kosten omtrent leefbaarheid
Personeelskosten	4.037	1.376	1.285	43	1.112	221
Overige organisatiekosten						
Opbrengsten	720	336	318	3	50	13
Lasten	2.227	967	652	24	460	124
Totaal organisatie- kosten	1.507	631	334	21	410	111
Afschrijvingen	191	75	58	2	44	12
Totaal	5.735	2.082	1.677	66	1.566	344

32. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

(x € 1.000)	2019	2018
Afschrijvingen financiële vaste activa	4	4
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	187	411
Afschrijving WKO-installatie	24	27
	215	442

33. Lonen en salarissen

(x € 1.000)	2019	2018
Bruto salarissen	2.673	2.503
Ingeleend personeel	489	741
Reservering voor vakantiedagen	4	(21)
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	(62)	(78)
	3.104	3.145

Eind 2019 hadden wij 56 werknemers in dienst. Dit betreft 48,7 fulltime equivalenten (2018: 46,5 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 51.1 en 51.2. Voor de toelichting op de Wnt zie paragraaf 51.3.

34. Sociale lasten

(x € 1.000)	2019	2018
Sociale lasten	514	490

35. Pensioenlasten

(x € 1.000)	2019	2018
Pensioenlasten	419	389

We hebben onze pensioenregeling 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 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- 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

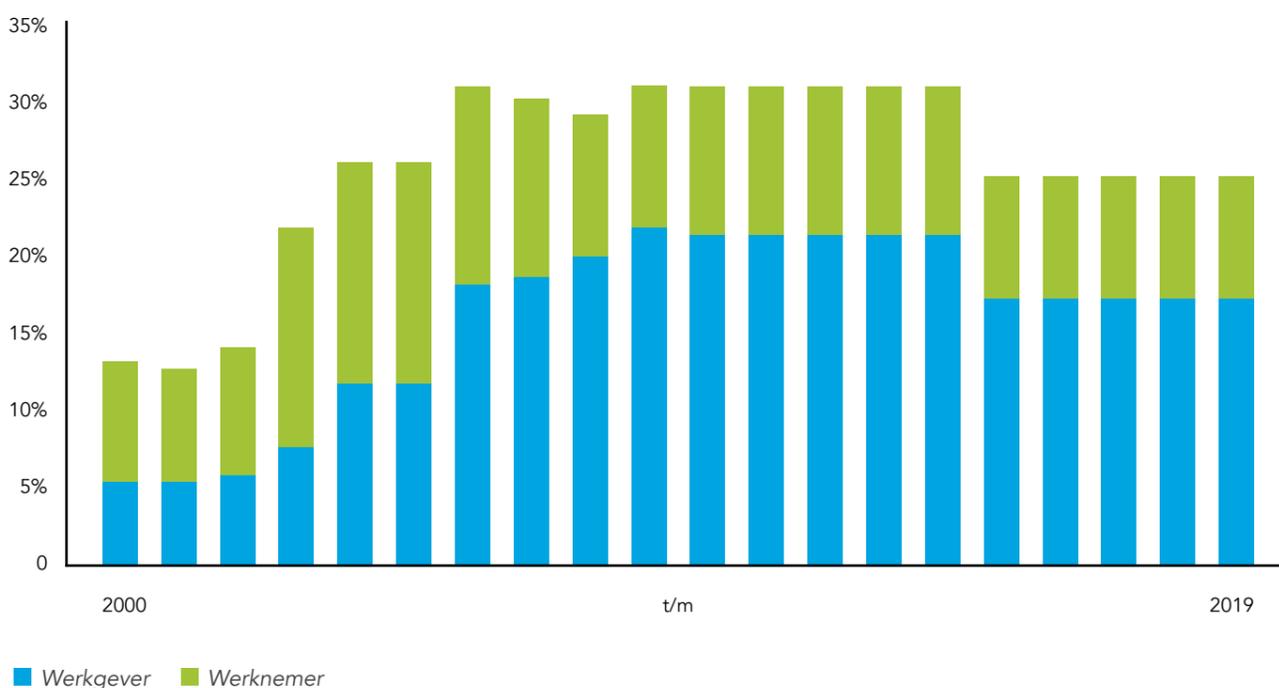
bestuurders van de Woningstichting;

- De Woningstichting 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.

In 2019 is de werkgeversbijdrage (zie grafiek) in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 17,19% van de pensioengrondslag. De franchise is toegenomen en het pensioengevend jaarloon is gemaximeerd op € 107.593.

De premie per ultimo 2019 voor de werkgevers is 17,19% en voor de werknemers 7,81%. De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie is als volgt:

Ontwikkeling ouderdomspensioenpremies



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 15,7% van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

36. Honoraria accountantsorganisaties

(x € 1.000)	Ernst & Young				Totaal
	Deloitte	Accountants LLP	PwC	Overig	
Onderzoek van de jaarrekening	57	116	0	0	173
Andere controleopdrachten	0	5	0	0	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	16	0	16
Andere niet-controlediensten	19	23	0	0	42
	76	144	16	0	236

(x € 1.000)	Ernst & Young				Totaal
	Accountants LLP	PwC	Overig	Totaal	
Onderzoek van de jaarrekening	128	0	0	128	
Andere controleopdrachten	24	0	0	24	
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	18	0	18	
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0	
	152	18	0	170	

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte.

We geven de kosten inclusief BTW op die gefactureerd zijn in het betreffende boekjaar.

37. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)	2019	2018
Rente op liquide middelen	0	0



38. Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)	2019	2018
Rente leningen kredietinstellingen	4.799	4.891
Overige rentelasten	49	48
	4.848	4.939

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,9% (2018: 3,0%).

Bijzondere posten in resultaat

39. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(x € 1.000)	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	40.707	83.027
Af:		
Correctie marktwaarde	(31.954)	(74.542)
Fiscaal resultaat projecten	2.121	206
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	179	471
Correctie onderhoud	(1.901)	(3.411)
Gemengde kostenafrek	(5)	0
Niet aftrekbare rente (ATAD)	553	0
Overige correcties	(160)	(1.278)
Herwaarderingsreserve	(1.639)	(778)
Mutatie compensabel verlies	(7.901)	(3.695)
Belastbaar bedrag	0	0
Belastingbedrag 19% over € 0	0	0
Belastingbedrag 25% over € 0	0	0
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	0	0
Acute belastinglast/bate:		
2015	0	0
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
Totaal acute belastinglast/bate	0	0
Mutatie latente belastingen:		
2019	(1.752)	(183)
Totaal latente belastinglast/bate	(1.752)	(183)
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	(1.752)	(183)



De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 4,3% (2018: 0,2%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 6.564.000 (2018: € 14.905.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

40. Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2018	2.881	
Zeer liquide effecten per 31 december 2018	0	
Geldmiddelen per 31 december 2018 volgens het kasstroomoverzicht		2.881
<hr/>		
Balansmutatie geldmiddelen in 2019		1.052
<hr/>		
Liquide middelen per 31 december 2019	3.933	
Zeer liquide effecten per 31 december 2019	0	
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht		3.933

Toelichting op kasstromen (bedragen x 1.000)

Onderhoud:

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 9.309 terwijl in het kasstroomoverzicht € 8.073 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2018 en 2019.

Investeringen in nieuwbouw:

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 908 terwijl in het kasstroomoverzicht € 1.778 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door een administratieve correctie doordat we een aantal facturen uit 2018 pas in 2019 hebben betaald.



Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Ref. 31 december 2019 31 december 2018

Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen 1				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	639.451		602.033
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	99.534		91.955
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	422		3.364
			739.407	697.352
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	43		2.250	2.384
Financiële vaste activa 3				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	44	280		290
Overige effecten	3.1	1		1
Lening aan Ecovallei B.V.	45	445		445
Overige vorderingen	3.2	65		77
			791	813
Som der vaste activa			742.448	700.549
Vlottende activa				
Voorraden 4				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0		452
Overige voorraden		11		11
			11	463
Vorderingen				
Huurdebiteuren	5	157		159
Overheid	6	17		33
Latente belastingvorderingen	7	1.588		3.340
Overige vorderingen	46	192		138
Overlopende activa	9	34		199
			1.988	3.869
Liquide middelen			3.578	2.585
Som der vlottende activa			5.577	6.917
Totaal activa			748.025	707.466

Ref. 31 december 2019 31 december 2018

Eigen vermogen				
47				
Herwaarderingsreserve		471.567		434.980
Overige reserves		105.535		103.177
Eigen vermogen			577.102	538.157
Vorzieningen 12				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	12.1	2.096		0
Overige voorzieningen	12.2	89		126
			2.185	126
Langlopende schulden 13				
Leningen kredietinstellingen	13.1		158.714	156.493
Kortlopende schulden 48				
Schulden aan overheid		47		42
Schulden aan kredietinstellingen		4.478		4.320
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.824		2.972
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		775		2.013
Overlopende passiva		2.900		3.343
			10.024	12.690
Totaal passiva			748.025	707.466



Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	18	34.197	33.205
Opbrengsten servicecontracten	19	2.802	2.757
Lasten servicecontracten	20	(2.802)	(2.757)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	21	(2.082)	(2.162)
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	(9.309)	(9.781)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	(6.222)	(6.267)
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.584	14.995
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		481	834
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		(452)	(488)
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	24	29	346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.761	3.061
Toegerekende organisatiekosten		(183)	(151)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	25	(2.213)	(1.726)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	25	1.365	1.184
Overige waardeveranderingen	26	(2.121)	(206)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	31.954	74.542
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		29.833	74.336
Overige organisatiekosten	29	(1.761)	(2.253)
Kosten omtrent leefbaarheid	30	(528)	(675)
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	49	33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	(4.848)	(4.939)
Totaal van financiële baten en lasten		(4.815)	(4.906)
Totaal van resultaat voor belasting		40.707	83.027
Belastingen	39	(1.752)	(183)
Resultaat deelnemingen	50	(10)	(13)
Totaal van resultaat na belastingen		38.945	82.831

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

41. Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige 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 in hoofdstukken 2 tot en met 3 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

41.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin we invloed van betekenis kunnen uitoefenen, waarden we volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer we 20% of meer van de stemrechten kunnen uitbrengen, gaan we er vanuit dat we invloed van betekenis hebben.

We berekenen de nettovermogenswaarde volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, gaan we uit van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, waarden we deze op nihil. Indien en voor zover wij in deze situatie geheel of ten dele instaan voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen hebben de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, treffen we een voorziening.

41.2 Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarden we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarden we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

42. Algemene toelichting

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

43. Materiële vaste activa

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

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	9.775	9.740
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.391)	(6.980)
Boekwaarden	2.384	2.760
Mutaties		
Investerings	53	35
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(187)	(411)
Totaal mutaties	(134)	(376)



(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 31 december		
Verrijingsprijzen	9.828	9.775
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.578)	(7.391)
Boekwaarden	2.250	2.384

44. Deelnemingen

(x € 1.000)	Deelnemingen in groepsmaatschappij
Saldo per 1 januari 2019	290
Investerings	0
Resultaat deelnemingen	(10)
Dividend	0
Desinvesteringen	0
Waardeverminderingen	0
Saldo per 31 december 2019	280

De deelnemingen betreffen:

(x € 1.000)	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100%	(10)	280
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,0%		

45. Lening aan Ecovallei B.V.

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

46. Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen op vertrokken huurders	59	53
Vorderingen op zittende huurders	6	3
Overige	127	82
Totaal overige vorderingen	192	138

47. Eigen vermogen

(x € 1.000)	2019	2018
Herwaarderingsreserve	471.567	434.980
Overige reserves	105.535	103.177
Stand per 31 december	577.102	538.157

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2019 is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari	386.955	48.025	434.980
Stijging van de marktwaarde	25.461	8.652	34.113
Herclassificatie	(448)	448	0
Overige mutaties	3.353	174	3.527
	415.321	57.299	472.620
Realisatie door verkoop	(886)	(167)	(1.053)
Stand per 31 december	414.435	57.132	471.567



Het verloop van de overige reserve is als volgt:

(x € 1.000)	2019	2018
Stand per 1 januari	103.177	87.730
Resultaat boekjaar	38.945	82.831
	142.122	170.561
Stijging van de marktwaarde	(34.113)	(74.542)
Realisatie door verkoop	1.053	1.235
Overige mutaties	(3.527)	5.923
Stand per 31 december	105.535	103.177

48. Kortlopende schulden

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan overheid	47	42
Schulden aan kredietinstellingen	4.478	4.320
Schulden aan leveranciers	1.824	2.997
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	775	2.020
Overlopende passiva	2.900	3.343
	10.024	12.722

49. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)	2019	2018
Rente op liquide middelen	33	33

Dit betreft de rente op de lening die de Woningstichting aan de Ecovallei B.V. heeft verstrekt.

50. Resultaat deelnemingen

(x € 1.000)	2019	2018
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	(10)	(13)

51. Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

51.1 Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van bestuurder kan de volgende elementen bevatten:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, levensloop, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen),
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband,
- winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die we ten laste van het resultaat 2019 hebben gebracht, bedragen € 135.000 (2018: € 130.000). De specificatie hiervan staat in paragraaf 51.3 over de WNT-verantwoording.

In 2019 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

51.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 51.3 over de WNT-verantwoording.

De heer Kalisvaart heeft in 2019 afscheid genomen van de Raad. De heer Van Houten is op 1 mei 2019 gestart als zijn vervanger.

51.3 Wet Normering Topinkomens (Wnt) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor de Woningstichting is € 162.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking¹.

Bedragen x € 1	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.732
Beloningen betaalbaar op termijn	20.703
Bezoldiging	134.435

¹ In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.



Bedragen x € 1	J.L. Barnard
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum²	162.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging	134.435
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.419
Beloningen betaalbaar op termijn	20.019
<i>Bezoldiging</i>	<i>130.438</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
Totale bezoldiging	130.438

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen³

Bedragen x € 1	S. Gerritsen	J. Kalisvaart
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 29/03
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	14.500	2.446
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	3.963
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/11 – 31/12	01/01 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	2.417	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.911	15.600

² "y" = ("x" · "a" · "b") / "365" waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

³ Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.

Bedragen x € 1	M.A.J. van Schaijik	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	10.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	10.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600

Bedragen x € 1	A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/05 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	10.000	6.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	10.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	17/05 – 31/12	N.v.t.
<i>Bezoldiging</i>		
Totale bezoldiging	6.237	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.745	0

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31 december 2019 31 december 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	639.451		602.033	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	422		3.364	
		639.873		605.397

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.250		2.384
---	--	-------	--	-------

Financiële vaste activa

Overige effecten	1		1	
Overige vorderingen	65		77	
Interne lening niet-DAEB	33.645		36.233	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	67.525		58.006	
		101.236		94.317

Som der vaste activa

743.359 702.098

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0			
Overige voorraden	11		11	
		11		11

Onderhanden projecten

0 0

Vorderingen

Huurdebiteuren	141		140	
Overheid	17		33	
Latente belastingvorderingen	1.588		3.340	
Overige vorderingen	192		138	
Overlopende activa	34		199	
		1.972		3.850

Liquide middelen

2.160 831

Som der vlottende activa

4.143 4.692

Totaal activa

747.502 706.790

31 december 2019 31 december 2018

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	414.435		386.955	
Overige reserves	162.667		151.202	
Eigen vermogen		577.102		538.157

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.096		0	
Overige voorzieningen	89		126	
		2.185		126

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen		158.714		156.493
----------------------------------	--	---------	--	---------

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	47		42	
Schulden aan kredietinstellingen	4.478		4.320	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.785		2.909	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	694		1.801	
Overlopende passiva	2.497		2.942	
		9.501		12.014

Totaal passiva

747.502 706.790



Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31 december 2019 31 december 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		99.534		91.955
-----------------------------------	--	--------	--	--------

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	280		290	
Lening aan Ecovallei B.V.	445		445	
		725		735
Som der vaste activa		100.259		92.690

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0		452
--	--	---	--	-----

Vorderingen

Huurdebiteuren		16		19
----------------	--	----	--	----

Liquide middelen

		1.418		1.754
Som der vlottende activa		1.434		2.225

Totaal activa

		101.693		94.915
--	--	----------------	--	---------------

31 december 2019 31 december 2018

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	57.132		48.025	
Overige reserves	10.393		9.981	
Eigen vermogen		67.525		58.006

Langlopende schulden

Interne lening		33.645		36.233
----------------	--	--------	--	--------

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	39		63	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	81		212	
Overlopende passiva	403		401	
		523		676
Totaal passiva		101.693		94.915



Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	29.961	29.165
Opbrengsten servicecontracten	2.772	2.718
Lasten servicecontracten	(2.772)	(2.718)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(1.865)	(1.935)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(8.528)	(9.160)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(5.572)	(5.608)
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.996	12.462
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.584	2.781
Toegerekende organisatiekosten	(140)	(142)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.751)	(1.522)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	693	1.117
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(2.121)	(206)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.547	65.975
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.426	65.769
Overige organisatiekosten	(1.577)	(2.016)
Kosten omtrent leefbaarheid	(528)	(675)
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	833	881
Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.848)	(4.939)
Totaal van financiële baten en lasten	(4.015)	(4.058)
Totaal van resultaat voor belasting	30.995	72.599
Belastingen	(1.569)	(165)
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	9.519	10.397
Totaal van resultaat na belasting	38.945	82.831

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	4.235	4.040
Opbrengsten servicecontracten	30	39
Lasten servicecontracten	(30)	(39)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(217)	(227)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(781)	(620)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(650)	(659)
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.587	2.534
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	481	834
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(452)	(488)
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	29	346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.419	280
Toegerekende organisatiekosten	(43)	(10)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(703)	(204)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	673	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.407	8.567
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.407	8.567
Overige organisatiekosten	(184)	(237)
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	(833)	(851)
Totaal van financiële baten en lasten	(800)	(848)
Totaal van resultaat voor belasting	9.712	10.428
Belastingen	(183)	(18)
Resultaat uit deelnemingen	(10)	(13)
Totaal van resultaat na belasting	9.519	10.397



Kasstroomoverzicht DAEB over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	29.970	29.153
Vergoedingen	2.725	2.707
Overige bedrijfsontvangsten	164	112
Ontvangsten interest	833	851
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>33.692</i>	<i>32.823</i>
<i>Uitgaven</i>		
Betaling aan werknemers	3.239	3.178
Onderhoudsuitgaven	7.475	7.092
Overige bedrijfsuitgaven	6.946	6.849
Betaalde interest	4.848	4.939
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	28	369
Verhuurdersheffing	4.363	4.458
Leefbaarheid externe uitgaven	223	330
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>27.122</i>	<i>27.215</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.570	5.608
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.979	2.698
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.979</i>	<i>2.698</i>

	2019	2018
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	1.876	8.717
Verbeteruitgaven	11.258	10.224
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	53	36
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>13.187</i>	<i>18.977</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	(10.208)	(16.279)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	7.500	11.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	(5.121)	(4.168)
Aflossing ongeborgde leningen	2.588	767
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.967	7.599
Wijziging kortgeld	1.329	(3.072)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	831	3.903
Toename (afname) van geldmiddelen	1.329	(3.072)
Geldmiddelen aan het eind van de periode	2.160	831



Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	4.235	4.040
Vergoedingen	30	39
Overige bedrijfsontvangsten	19	0
Ontvangsten interest	33	33
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>4.317</i>	<i>4.112</i>
<i>Uitgaven</i>		
Betaling aan werknemers	378	374
Onderhoudsuitgaven	598	418
Overige bedrijfsuitgaven	651	553
Betaalde interest	833	851
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	43
Verhuurdersheffing	132	139
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.595</i>	<i>2.378</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.722	1.734
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.375	274
Verkoopontvangsten nieuwbouw	481	834
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>1.856</i>	<i>1.108</i>

	2019	2018
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	172	234
Nieuwbouw verkoop	452	488
Investerings overig	702	0
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>1.322</i>	<i>722</i>
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	530	386
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	(2.588)	(767)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.588)	(767)
Wijziging kortgeld	(336)	1.353
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.754	401
Toename (afname) van geldmiddelen	(336)	1.353
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.418	1.754



Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van ruim 400 woningen, ruim 700 garages en een aantal commerciële bedrijfsruimtes.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post verantwoorden we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

Rentelasten

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.

Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we

de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2019).

Lasten servicecontracten

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2019).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2019).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

Overige organisatiekosten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2019).

Rentebaten

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

Belastingen

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2019).



Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2019

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2019 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 11 juni 2020

Mevrouw ir. J.L. Barnard
Directeur / Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2019 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 11 juni 2020 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen (voorzitter)

De heer dr.ir.dr. MPM R.T. van Houten
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks

Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik

De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA



10

OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van de Woningstichting

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van de Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

4. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
5. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
6. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op de Woningstichting. In de toelichting op pagina 114 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van de Woningstichting.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het voorwoord.
- De kerncijfers.
- Het bestuursverslag.
- De opstelling door bestuur en vaststelling raad van commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2019.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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



In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Rotterdam, 11 juni 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.



VOLKSHUIS- VESTELIJK VERSLAG 2019

In ons volkshuisvestelijk verslag 2019 vertellen wij welke (volkshuisvestelijke) activiteiten wij vorig jaar hebben verricht voor onze huurders en voor de gemeente Wageningen. We hebben onze activiteiten onderverdeeld in de onderwerpen Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Leefbaarheid en participatie, Wonen, zorg en welzijn, Vastgoed en Duurzaamheid. En in dit verslag brengt ook onze Participatiecommissie verslag uit over zijn activiteiten in 2019.



BETAALBAARHEID & BESCHIKBAAR- HEID

We willen voldoende en betaalbare woningen aanbieden aan onze doelgroep. We zijn er vooral voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk zelf hun huisvesting kunnen regelen. Deze betaalbaarheid én beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen staat onder druk. Wij bleven ons ook in 2019 samen met onze belanghouders en netwerkpartners inzetten voor onze huurders en woningzoekenden, bij het vinden van én wonen in betaalbare woningen.

Beschikbaarheid

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die het door inkomen of andere omstandigheden zelf niet kunnen regelen. Dit zijn vooral mensen met een inkomen tot de sociale huurgrens (2019: € 38.035). In 2019 hadden we 485 nieuwe verhuringen (2018: 496), 444 sociale huurwoningen en 41 vrije sector huurwoningen.

Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied blijft toenemen. Het aantal mutaties is verder gedaald. Het aantal actief woningzoekenden is met name het laatste kwartaal licht gedaald, maar het zijn er nog steeds veel. In de eerste maanden van 2020 zien we alweer een forse stijging.



Daarom is het belangrijk dat we de doorstroming blijven bevorderen. Conform een afspraak met de gemeente Wageningen hebben we de pilot in 2019 doorgezet met zo'n doorstroomproject voor senioren. Zij wonen vaak in grotere woningen die eigenlijk geschikter zijn voor gezinnen met thuiswonende kinderen. We bieden de senioren een passende woning aan met behoud van hun huidige huurprijs. Sinds 2019 bieden we de woningen die senioren achterlaten, met voorrang aan gezinnen met minimaal één kind of een eenoudergezin met minimaal twee kinderen aan.

Bijkomend probleem van de druk op de woningmarkt is dat we in Wageningen niet zoveel kunnen bouwen.

We hebben niet zoveel grond en dat geldt ook voor de gemeente. Het duurt nog wel een aantal jaren voordat alle nieuwbouwwoningen in de derde fase van Nieuw Kortenoord opgeleverd worden. De gemeente en de ontwikkelaar hebben voor Nieuw Kortenoord Deelplan 3 afgesproken dat 30% van de woningen bedoeld zijn voor de sociale huur en koop. Deze nieuwe woningen mogen we dan als eerste aanbieden aan onze eigen huurders, gezinnen met minimaal 3 personen.

Sinds oktober 2019 werken we met een vernieuwd woonruimteverdeelsysteem via Woningnet. De eerste bevindingen met dit vernieuwde systeem zijn positief.



Verhuringen Sociale Huurwoningen 2019

	Huur tot € 424,45	€ 424,45 tot € 607,47	€ 607,47 tot € 651,04	€ 651,04 tot € 720,43	
1-persoonshuishoudens					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	93	86	2	0	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	6	47	8	7	
2-persoonshuishoudens					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	8	60	1	1	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	14	10	10	
2-persoonshuishoudens					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	46	14	0	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	9	2	19	
Totaal per categorie	108	262	37	37	444

Inkomensgrens Wet huurtoeslag 2019

1-persoonshuishoudens € 22.700

1-persoonshuishoudens ouderen € 22.675

Meerpersoonshuishoudens € 30.825

Meerpersoonshuishoudens ouderen € 30.800

Wacht- en zoektijden en slaagkans

We onderscheiden wacht- en zoektijden. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat. De zoektijd gaat in zodra een woningzoekende reageert op ons aanbod. Actief woningzoekenden reageren in 1 jaar minimaal één of meerdere malen op woningen die aangeboden worden via een

digizine van Huiswaarts en internet. Dit is inclusief nieuwbouwwoningen en inclusief woningzoekenden met een urgentie.

De slaagkans is het aantal woningzoekenden gedeeld door het aantal aangeboden woningen op een bepaald moment.

Slaagkans sociale huurwoning	2019	2018
Totaal	7,8%	9,1%

Wachttijd in jaren per model	2019	2018
Loting woning	0	0
Aanbod woning	7,1	5,5

Zoektijd in jaren per model	2019	2018
Loting woning	0,7	0,5
Aanbod woning	2,8	2,8

Labeling van onze woningen

Lotingwoning

Bij het reageren op deze woning is je inschrijfnummer je lotnummer. De computer bepaalt de volgorde van toewijzing. Hier geldt dus geen inschrijftijd.

Bij elke woning die geadverteerd staat, wordt genoemd aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen.

Aanbodwoning

Bij deze categorie wordt de volgorde van toewijzing bepaald door onder andere de huishoudsamenstelling, het belastbaar inkomen en de inschrijftijd.

Seniorenwoning

Seniorenwoningen vallen onder de aanbodwoningen. Deze woningen worden in eerste instantie bij verhuring specifiek gelabeld voor woningzoekenden van 65 jaar of ouder.

Actief woningzoekenden

Naar leeftijd	2019	2018
< 23 jaar	412	414
23 - 35 jaar	1.668	1.181
35 - 45 jaar	585	599
45 - 55 jaar	405	449
55 - 65 jaar	176	207
65 plus	114	134
Eindtotaal	3.282	3.540

Naar huishoudomvang	2019	2018
1 persoons	1.919	1.991
2 persoons	720	846
3 of 4 persoons	545	587
5 op meer persoons	98	116
Eindtotaal	3.282	3.540



Naar inkomensklasse	2019	%	2018	%
€ 22.400 of minder	2.063	63	2.164	61
€ 22.400 t/m € 30.400	630	19	676	19
€ 30.400 t/m € 36.798	440	13	446	13
€ 36.798 t/m € 44.715	95	3	156	4
Meer dan € 44.715	54	2	98	3
Eindtotaal	3.282	100%	3.540	100%

Doelgroepen uitgelicht

• Starters

We bieden alle één- en tweekamerappartementen aan als lotingwoningen met uitzondering van de seniorenwoningen. Bij een lotingwoning is het registratienummer van de woningzoekende(n) het lotnummer en is de inschrijftijd niet van belang.

Hierdoor maken starters op de woningmarkt meer kans op een woning.

De afspraak met de gemeente is dat we 20% van het aantal mutaties in de loting mogen doen. We willen de doorstroming bevorderen en hebben het aantal lotingwoningen laten stijgen van 450 naar 600. Dit zijn onder andere appartementen met twee slaapkamers in een complex zonder lift. Hiermee komen we ook woningzoekenden met een laag inkomen tegemoet. We blijven hiermee nog steeds binnen de 20% afspraak met de gemeente.

• Twee- of meerpersoonshuishoudens

Alle woningen met drie slaapkamers of meer, verhuren we met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens. Ook bij de doelgroep twee- of meerpersoonshuishoudens zagen we weer een stijging in het aantal actief woningzoekenden.

• Senioren

We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 65-plus. We wijzen deze woningen met

voorrang toe aan huishoudens van deze leeftijd. In 2019 verhuurden we 39 woningen nieuw aan senioren (2018: 29 woningen).

Vrije sector

Op dit moment verhuren we in totaal 203 vrije sector huurwoningen (huurprijs vanaf € 720 per maand, prijspeil 2019). In 2019 hadden we 41 nieuwe verhueringen in de vrije sector. Dit aantal is wat hoger dan we vanaf 2020 gemiddeld verwachten. We verwachten dat we de komende jaren gemiddeld maximaal 30 mutaties per jaar in de vrije sector hebben. We bouwen de komende jaren geen nieuwe vrijesectorwoningen. Onze vrije sectorwoningen zijn bedoeld voor woningzoekenden die een te hoog hebben inkomen voor een sociale huurwoning.

Verkochte woningen

In 2019 verkochten we in totaal 20 woningen. Hiervan waren er 3 nieuw gebouwd en 16 verkochten we uit ons bestaande bezit. Ook verkochten we 1 woonwagen. Door de gunstige verkoopmarkt wisselden vrijwel alle woningen van eigenaar voor een hogere prijs dan de taxatiewaarde. De extra opbrengsten gebruiken we onder andere voor duurzaamheidsinvesteringen.

Betaalbaarheid

Woonlastentool geeft houvast

We willen onze doelgroepen zoveel mogelijk de kans geven op een betaalbare woning. Nieuwe huurders

willen we aan de voorkant meer inzicht geven of de woning past bij hun inkomen en huishoudsamenstelling. De resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek 2018 sluiten aan bij de ontwikkeling van de woonlastentool in Woningnet. Deze tool helpt nieuwe huurders bij het vinden van de juiste woning die past bij hun inkomen. Laat de tool zien dat de woning niet goed past, kan één van onze medewerkers in gesprek gaan met de toekomstige huurder en advies geven. Bijvoorbeeld het advies om de budgetcursus te volgen, zodat de toekomstige huurder tools heeft om met financiële tegenslag om te gaan. Dit is in 2019 nog niet afgerond; we gaan er in 2020 mee verder. We gaan dan ook onderzoeken of deze tool niet alleen voor nieuwe huurders ingezet kan worden, maar ook voor de huurders die nu al in een woning van wonen.

Betaalbaarheidsonderzoek 2019

In 2019 werden de resultaten bekend van het betaalbaarheidsonderzoek dat we lieten uitvoeren. Bij ons woont ruim 80% van de huurders in een woning die past bij hun inkomen. Wij hebben dus relatief weinig 'scheefwoners'. Onze huren kunnen gezien de kwaliteit van de woningen hier en daar wat hoger. Het betaalbaarheidsonderzoek liet ook zien dat er speciale aandacht nodig is voor de volgende doelgroepen:

- jongeren tot 25 jaar;
- tweepersoonshuishoudens;
- gezinnen met een inkomen rond het sociaal minimum.

Ons incassoproces sloot al aan bij de genoemde aanbevelingen. Wij zoeken bij het signaleren van huurachterstand meteen zo snel mogelijk contact met onze huurders.

Voor huurders met een laag inkomen of inkomensdaling was nog niet altijd duidelijk waar ze terecht konden met vragen. De gemeente organiseert hiervoor een inloop voor financiële vragen. In 2019 is de communicatie hierover sterk verbeterd. In samenwerking met de ketenpartners in de Schuld-



dienstverlening is de budgetcursus "Slim met geld Wageningen" gestart. Huurders die meer inzicht in hun financiën willen krijgen, kunnen gratis gebruik maken van deze training.

In december 2019 zijn we samen met de gemeente gestart met het onderzoeken hoe we gezinnen met financiële problemen het beste kunnen helpen. Dit doen we onder andere met een energiecoach die ze leert om zuiniger met energie om te gaan en zo meer geld over te houden. We hebben al één gezin in 2019 met positief resultaat kunnen begeleiden. In 2020 gaan we hier mee verder. De resultaten zullen door de gemeente als input worden gebruikt bij het opstellen van het nieuwe Armoedebeleid.

Toewijzen sociale huurwoningen

Wij moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot € 720,42, prijspeil 2019) toewijzen aan onze primaire doelgroep met een inkomen beneden € 38.035 (prijspeil 2019). Corporaties moeten minimaal 80% van hun woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot de huur-



toeslaggrens van € 38.035. Daarnaast hebben corporaties tot 2021 nog 2 x 10% vrije toewijzingsruimte. De eerste 10% toewijzingsruimte wordt ingezet voor huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. De tweede 10% zetten wij bewust in voor de meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen de € 42.436 tot € 46.217 (prijspeil 2019). Deze groep heeft het heel lastig op de woningmarkt. Ze hebben een te laag inkomen voor

de vrije sector huur en kunnen met hun inkomen ook geen woning kopen. De meeste corporaties wijzen hun woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 38.035. Wij kiezen er bewust voor om de extra toewijzingsruimte voor deze doelgroep te gebruiken.

In 2019 boden we 31 woningen aan huishoudens aan met een inkomen boven de inkomensgrens (€ 38.035).

Totaal 2019

% toewijzing op inkomen < € 38.035	97,1	✓
% passend toewijzen	98,0	✓

Passend toewijzen

Wij willen onze huurwoningen altijd passend toewijzen. Hierdoor krijgen woningzoekenden een woning toegewezen met een huur die aansluit bij hun inkomen. Dit moet voorkomen dat huishoudens met bijvoorbeeld de laagste inkomens terecht komen in te dure woningen en daardoor betalingsproblemen krijgen. Het inkomen en de huishoudgrootte bepaalt tot welke huurprijs de huurder maximaal mag huren. Van alle nieuwe verhuringen moeten wij per jaar minimaal 95% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (prijspeil 2019):

- Bij één- en twee persoons huishoudens: passende huurprijs is maximaal € 607,46.
- Bij drie- en meerpersoons huishoudens: passende huurprijs is maximaal € 651,03.

Bij maximaal 5% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kunnen wij een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen (prijspeil 2019):

- Bij één- en twee persoons huishoudens: huurprijs ligt tussen € 607,46 en maximaal € 720,42.
- Bij drie- en meerpersoons huishoudens: huurprijs ligt tussen € 651,03 en maximaal € 720,42.

In 2019 hebben we 97% van onze woningen passend toegewezen (2018: 98,9%).

Huurprijsbeleid en jaarlijkse huurverhoging

De netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur is gemiddeld 70%. De gemiddelde netto huurprijs in 2019 bedraagt € 519,40 (2018: € 498).

"Ruim 80% van onze huurders woont in een woning die past bij hun inkomen."

Verdeling van de woningvoorraad

	2019	2018	2017
Goedkope woningen (%) (< € 417,34)	15,2	16,1	17,2
Betaalbare woningen (%) (€ 417,35 - € 640,15)	69	68,3	68,4
Dure huurwoningen < huurtoeslaggrens (%) (€ 640,15 - € 710,68)	11,6	11,8	11
Dure huurwoningen > huurtoeslaggrens (%) (> € 710,68)	4,2	3,8	3,5

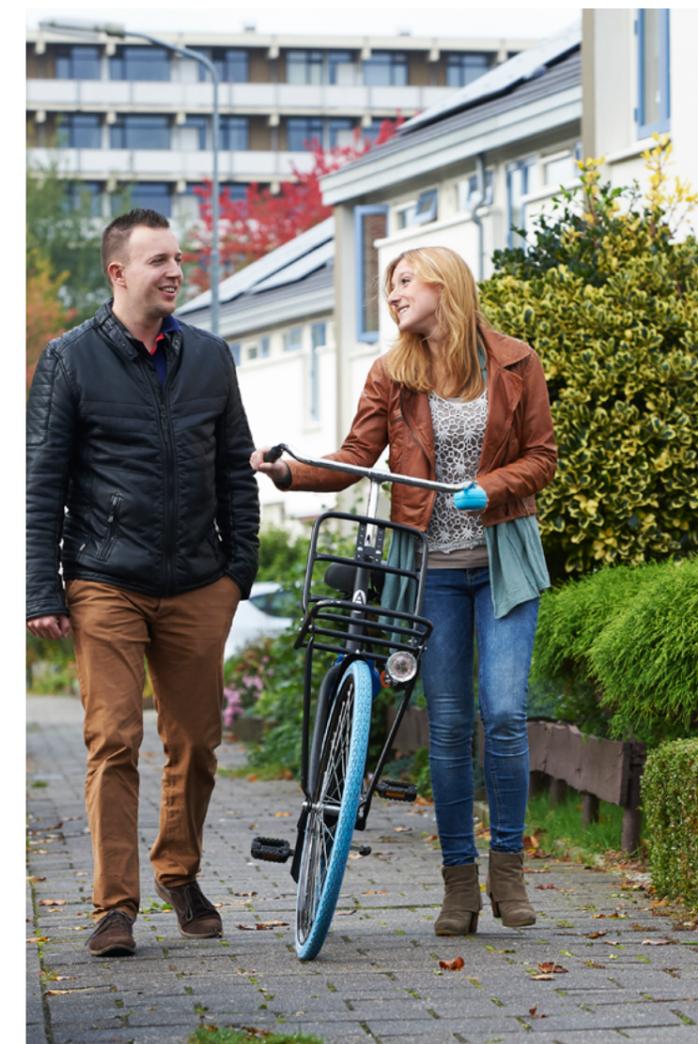
Voor de juiste prijs-kwaliteitverhouding van de woningen werken wij met "streefhuren". Bij het vaststellen van de streefhuren kijken we naar de huurprijs die we maximaal mogen vragen voor de woning, naar de technische kwaliteit van de woning, naar differentiatie in de wijken en naar het inkomen van de doelgroep voor wie we de woning beschikbaar willen hebben. Betaalbaarheid is een speerpunt in ons beleid. Wij hanteren daarom in vergelijking met andere woningcorporaties relatief lage streefhuren. De huursom is ook van invloed op ons huurprijsbeleid: dit zijn de totale huurinkomsten uit al onze sociale huurwoningen in één jaar. De overheid bepaalt de gemiddelde maximale huursomstijging voor de corporatie.

Bij de jaarlijkse huurverhoging kijken we altijd naar de betaalbaarheid van een bepaalde woning op basis van verhouding prijs-kwaliteit. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben ten opzichte van de kwaliteit, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die al een passende huurprijs hebben.

We bepalen de jaarlijkse huurverhoging in overleg met onze huurders. Zij hebben hierin adviesrecht. In 2019 verhoogden we net als in 2018 de huren weer inkomensafhankelijk.

In onze uitgangspunten voor het vaststellen van de huurverhoging hebben wij rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, het huishoudinkomen, de streefhuur en de betaalbaar-

heid voor huurders. Ons voorstel sloot aan bij het sociaal huurakkoord dat de Woonbond en Aedes in 2018 hebben afgesloten. De ruimte die we door dit akkoord krijgen om meer maatwerk te leveren hebben wij in 2019 nog niet toe kunnen passen. De reden is dat dit nog niet geregeld is in de wet, dit zal waarschijnlijk vanaf 2021 wel wettelijk geregeld zijn.



Huurverhoging 2019 voor de sociale huurwoningen

Wat verstaan wij onder inkomen?

Inkomen = Huishoudinkomen van u en alle bewoners van uw huis. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. Alleen bewoners die op het adres staan ingeschreven op het moment van de huurverhoging tellen mee.

Streefhuur

De streefhuur is de huurprijs die wij passend vinden bij de betaalbaarheid en de kwaliteit van uw woning. De categorie waarin u valt bepaalt de huurverhoging.

De streefhuurcategorie van uw woning treft u aan op het overzicht woningwaardering in de brief.

Categorie waarin u valt

- 1 Uw netto huur bedraagt minder dan 70% van de streefhuur.
- 2 Uw netto huur bedraagt tussen 70% en 100% van de streefhuur.
- 3 Uw netto huur bedraagt 100% of meer van de streefhuur.

Is uw inkomen per jaar

Hoger dan
€ 42.436

Ja

Streefhuurcategorie

1 2 3
5,6% 4,1% 3,1%

Is uw inkomen per jaar

Lager dan
€ 42.436

Ja

Streefhuurcategorie

1 2 3
3,1% 2% 0%

Uitzonderingsgroep

- lid van huishouden AOW leeftijd
- 4 personen of meer

Ja

Streefhuurcategorie

1 2 3
3,1% 2% 0%

Huurachterstanden

In 2019 was de huurachterstand 0,64%. Dat is iets hoger dan in 2018 toen we 0,60% scoorden. We streven naar een huurachterstand van maximaal 0,50% van onze totale huurinkomsten. We vinden het onze maatschappelijke taak om huurachterstanden bij

onze huurders zo vroeg mogelijk te signaleren en daarmee betalingsproblemen te beperken. Hierbij zoeken we steeds meer de samenwerking met de gemeente op. In 2020 kijken we hoe we deze samenwerking nog beter in kunnen vullen.

	2019	2018	2017
Huurachterstand in % van de huuropbrengst	0,64	0,60	0,66

Huisuitzettingen

Een huisuitzetting is een ingrijpende en trieste gebeurtenis die we graag willen vermijden. We werken in deze zaken dus altijd zorgvuldig en proberen uitzetting te voorkomen. Huurachterstanden hebben meestal ook te maken met andere problemen.

Na het ontstaan van een huurachterstand schakelen we in overleg met de betrokken huurders meestal in de eerste maand al de expertise van onze maatschappelijke partners in. Door die goede samenwerking hebben we ervoor kunnen zorgen dat we in 2019 één huisuitzetting hadden (2018: 0).

	2019	2018	2017
Aantal vonnissen	9	4	16
Aantal ontruiming	1	0	1



LEEFBAARHEID & PARTICIPATIE

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat om een prettige en veilige woonomgeving. Daarom zetten wij ons samen met bewoners en onze netwerkpartners in voor leefbare straten en wijken. We stimuleren bewoners om hier zelf ook verantwoordelijkheid voor te nemen.



Uitgaven leefbaarheid per woning

■ Sociale activiteiten ■ Fysieke activiteiten

We blijven investeren in leefbare wijken. Dit zorgt immers voor tevreden bewoners in een prettige, schone en veilige woonomgeving. Natuurlijk neemt hierdoor ook de waarde van de woningen toe en zo verbeteren we de verhuurbaarheid. We besteden het geld vooral aan kleinere, heel verschillende maatwerkprojecten, zo dicht mogelijk bij de bewoners.

Belangrijke rol buurtbeheerder en samenwerkingspartners

De leefbaarheid in een buurt of complex wordt sterk bepaald door de houding en gedrag van de bewoners en de eigen verantwoordelijkheid. Onze buurtbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Zij zijn de ogen en oren in de wijken en gaan bijvoorbeeld het gesprek aan over ongeoorloofd of ongewenst gedrag.

We lieten in 2019 onderzoeken hoe bekend onze buurtbeheerders zijn bij de bewoners en hoe



"Vier op de vijf huurders weten dat er in een buurtbeheerder actief is."

betrokken bewoners zelf zijn bij hun buurt. De buurtbeheerders zijn goed bekend in de buurten waar ze actief zijn. Vier op de vijf huurders weten dat er een buurtbeheerder in hun buurt actief is en 73% weet wie de buurtbeheerder is. De huurders hebben een positief beeld van de buurtbeheerders. Zij beoordelen de bereikbaarheid, het contact en de communicatie met hen met een 8,0 of hoger. De toenemende aanwezigheid van mensen met psychische of sociale problematiek in een buurt kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van andere bewoners. We onderkennen de ernst hiervan en hebben daarom samen met zorg- en welzijnspartners en de gemeente sinds 2019 ook veel aandacht voor omwonenden van overlastveroorzakers.

Buurtbeheerplannen

In een buurtbeheerplan omschrijven we de toekomstvisie voor leefbaarheid voor die buurt. We integreren deze plannen met de complexbeheerplannen. Hierin staan de onderhoudsplannen per complex.

Met deze integratie zorgen we ervoor dat werkzaamheden en leefbaarheidsactiviteiten logisch op elkaar zijn afgestemd.

Kwaliteit leefomgeving

We besteden samen met de gemeente veel aandacht aan de kwaliteit van de leefomgeving. In onze prestatieafspraken met de huurders en de gemeente legden we voor 2019 bijvoorbeeld vast:

- Gemeente en de Woningstichting verbeteren de huidige situatie rond het grofvuil met communicatie en handhaving.
- Gemeente, de Woningstichting en huurders gaan met elkaar in gesprek over het beleid rond het ophalen van grofvuil en ander afval en brengen knelpunten in kaart.
- Bij sloop en vervangende nieuwbouwprojecten hebben wij de intentie om het verwijderde groen terug te brengen.
- Bij nieuwbouw, groot onderhoud of herstructurering gaan we in gesprek met de gemeente om te inventariseren of het mogelijk is om snippergroen over te nemen en te verbeteren waar dat kan. Zo nemen wij zelf de verantwoordelijkheid over het groen. Hierbij proberen we hogere huurprijzen zoveel mogelijk te voorkomen.
- De gemeente werkt aan het in goede staat houden van bestaand openbaar groen dat in het bezit blijft van de gemeente. Dit komt de leefbaarheid van woonwijken ten goede.



"We zoeken steeds nieuwe manieren om bewoners actief te betrekken bij hun eigen woonomgeving en ons beleid."

Rond grofvuil hebben we samen met de gemeente een plan van aanpak gemaakt. In het afgelopen jaar startten we samen met de gemeente een pilot in een flat aan de Asterstraat om huurders te stimuleren hun afval op de juiste manier te scheiden.

In 2020 gaan we in gesprek met huurders over het ophaalbeleid van grofvuil en ander afval en brengen de knelpunten in kaart.

Om de kwaliteit van de leefomgeving verder te verbeteren nemen we ook veiligheidsmaatregelen en richten we bijvoorbeeld samen met bewoners binnenterreinen in.

Onze buurtbeheerders gaan altijd op bezoek bij nieuwe huurders in woongebouwen. Tijdens dit kennismakingsbezoek geven we informatie en leggen we de 'huishoudregels' die gelden voor het woongebouw uit.

Woonoverlast

We willen woonoverlast zoveel mogelijk voorkomen. Als het toch voorkomt, pakken we het snel aan. In 2019 ontvingen we 90 meldingen van overlast (2018: 76). De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast. Problemen ontstaan vaak doordat burens elkaar niet kennen en niet gemakkelijk het gesprek aangaan. Als wij een melding van overlast ontvangen, gaan onze woonconsulenten in gesprek met de overlastveroorzaker(s). We kiezen geen partij en nemen elke klacht serieus. Zoals al eerder gezegd hebben we ook oog voor de omwonenden van overlastveroorzakers, omdat we het belangrijk vinden dat iedereen prettig woont.

Buurtbemiddeling

Bij grotere problemen verwijzen we mensen door naar buurtbemiddeling. We voorkomen hiermee dat situaties uit de hand lopen. Buurtbemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek en probeert een oplossing te vinden die voor beide partijen aanvaardbaar is. De partijen blijven zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken.

In 2019 sloten we voor vier jaar weer een nieuw convenant Buurtbemiddeling af met de gemeente, de politie en Solidez.

Buurtbemiddeling behandelde in 2019 21 situaties in onze huurwoningen (2018: 22).

Woonfraude actief aanpakken

Onze actieve aanpak van woonfraude is zeer succesvol, zeker bij een woningmarkt die op slot zit. Juist dát is het moment dat er "creatief" wordt omgegaan met huurwoningen. We pakken woonfraude zo actief aan, omdat we vinden dat iedereen een eerlijke kans op woonruimte moet hebben.

Woonfraude is onder andere het onderverhuren van een woning zonder toestemming, een gehuurde woning niet bewonen, gebruiken als opslag of bedrijfsruimte of een gehuurde woning gebruiken voor illegale activiteiten. In nauwe samenwerking met gemeente en politie blijven we alert op woonfraude.

In 2019 ontvingen we 11 meldingen van woonfraude (2018:13); in 1 geval ging het ook echt om woonfraude en hebben we de huurovereenkomst opgezegd. In de overige gevallen was er meestal sprake van inwoning of onderhuur met onze toestemming.

Participatie: meedoen en meedenken

Participeren of meedoen en meedenken, doe je samen. We staan daarom altijd open voor ideeën van bewoners. We willen bewoners actief betrekken bij de eigen woonomgeving, bij ons beleid en het beheer van onze woningen. Daarom stimuleren we initiatieven in de wijk en overleggen we regelmatig met de



Participatiecommissie en de 13 bewonerscommissies. De Participatiecommissie is een commissie van huurders die met de Woningstichting de inspraak van huurders organiseert. We werken samen met de Participatiecommissie op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

In de bewonerscommissies zijn bewoners uit wooncomplexen en buurten vertegenwoordigd. Zij hebben overleg met de woonconsulent en buurtbeheerder over de leefbaarheid in hun buurt. Daarnaast hebben ze inspraak op verschillende beleidsterreinen.

Bewoners met een goed idee om de leefbaarheid in hun wijk of buurt te verbeteren, kunnen dit bespreken met onze woonconsulenten, buurtbeheerders of met hun eigen bewonerscommissie. Als we samen denken dat het een goed initiatief is, gaan we ermee verder. Wij faciliteren onze bewonerscommissies hier zoveel mogelijk bij.

We hebben met al onze bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat hoe vaak we overleggen, welke invloed de bewoners hebben, over welke onderwerpen ze mee mogen praten en wie welke rol heeft. We doen dit echt samen met de bewoners.

We betrekken huurders, bewonerscommissies en de Participatiecommissie ook actief bij ons beleid. We bespreken de participatieagenda met de Participatiecommissie. Dit zijn de onderwerpen waar de huurders

het komende jaar advies over moeten uitbrengen. De activiteiten van de participatieagenda worden in thema's verdeeld en in werkgroepen opgepakt. Voor de themabijeenkomsten nodigen we alle huurders uit. Samen met de Participatiecommissie heeft de gemeente en de Woningstichting de prestatieafspraken opgesteld.

Resultaten participatie 2019

In 2019 hebben de huurders, de Woningstichting en de gemeente mooie resultaten bereikt op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid (de thema's uit de prestatieafspraken).

Betaalbaarheid

Het woonlastenonderzoek dat de Woningstichting op advies van de huurders heeft laten uitvoeren, liet zien dat er speciale aandacht nodig is voor de volgende doelgroepen:

- jongeren tot 25 jaar;
- tweepersoonshuishoudens;
- gezinnen met een inkomen rond het sociaal minimum.

Op advies van de werkgroep gaan we samen met de gemeente en het Startpunt zorgen voor meer bekendheid van het informatiepunt waar huurders met een laag inkomen naartoe kunnen met vragen. Hier kunnen bewoners ook informatie krijgen over hoe zij hun inkomen kunnen vergroten, bijvoorbeeld door het aanvragen van toeslagen.

Beschikbaarheid

Een belangrijk resultaat dat hier is bereikt, is dat de gemeenteraad heeft vastgesteld dat bij alle nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen minimaal 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. Daarnaast hebben we het ouderenproject aangepast. Dit project houdt in dat oudere huurders in een grote woning met meer dan 3 slaapkamers, met voorrang en met behoud van hun huidige huurprijs kunnen verhuizen naar een passende woning. De ouderensmakelaar begeleidt deze huurders.



Wonen en zorg

Een werkgroep Taskforce, ontstaan op advies van huurders en bestaande uit huurders, gemeente, politie, hulpverlening en de Woningstichting, heeft gekeken naar mogelijkheden om ook aandacht te geven aan omwonenden bij overlasteringen. Dit wordt verder uitgewerkt in 2020. Een werkgroep Wonen en Zorg is samen met de gemeente en de Woningstichting bezig met het opstellen van uitgangspunten voor wonen en zorg in Wageningen. Het gaat hier om het aantal woningen dat nodig is en de kwaliteit en borging van voldoende zorg en ondersteuning.

Duurzaamheid

Een werkgroep heeft de mogelijkheden voor de inzet van een energiecoach in kaart gebracht. Het idee is om deze coach in te zetten bij groot onderhoud en bij huishoudens waar de woonlasten te hoog zijn ten opzichte van hun inkomen. In 2020 wordt dit verder opgepakt. Een werkgroep heeft meegekeken in het proces van de warmtetransitie van de gemeente Wageningen. Conclusie is dat het proces minder snel gaat dan in eerste instantie verwacht. Daarom hebben we besloten om dit onderwerp voor 2020 te blijven volgen, maar niet actief als werkgroep op te pakken.

Participatie bij groot onderhoud

Bij herstructurerings- of groot onderhoudsprojecten betrekken we huurders al in een vroeg stadium actief bij het project om zo draagvlak te bevorderen. Dit doen we samen met de (tijdelijke) bewonerscom-

missie van de buurt of het complex. Groot onderhoud is vaak ingrijpend voor bewoners. We organiseren voor het project daarom bewonersbijeenkomsten en brengen een bezoek aan elke individuele huurder. Soms moeten we huurders tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. We zorgen tijdens een project ook voor één of twee rustwoningen. Hier kunnen bewoners overdag naartoe om bijvoorbeeld koffie te drinken of de was te doen.

Sinds 2016 pleegden we groot onderhoud aan de flats aan de Pomona/Asterstraat. Dit zijn in totaal 450 appartementen in 7 flats. Van de 114 appartementen die we in 2019 aanpakten, verhuisden we 46 bewoners tijdelijk naar een wisselwoning. Daarnaast verhuisden 3 bewoners permanent naar een andere woning. We organiseerden in 2019 op twee zaterdagdagen een opruimdag. We plaatsten containers en medewerkers hielpen bewoners met het opruimen van hun woning en berging. We leverden dit omvangrijke groot onderhoudsproject in oktober 2019 feestelijk op.



"We betrekken huurders al in een vroeg stadium om zo draagvlak te bevorderen."

WONEN, ZORG & WELZIJN

Er zijn steeds meer mensen die zorg of begeleiding nodig hebben én toch zelfstandig willen wonen. Dit komt door de vergrijzing, maar ook bij jongeren neemt de vraag naar ondersteuning toe. Verder wil het Rijk dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit allemaal samen vraagt om meer maatwerk. Met onze zorg- en welzijnspartners kijken we naar de beste oplossingen voor de verschillende vragen en doelgroepen.

Naast verhuur aan particulieren verhuren we ook aan netwerkpartners als RIBW, Zideris, 's Heeren Loo en Opella. We bekijken samen met deze partners hoe we mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen. Dit kan eventueel in een woning op maat en met de juiste zorg of ondersteuning. Om dit zo goed mogelijk in beeld te krijgen zijn we in 2019 samen met de gemeente, huurders en partners in zorg en welzijn begonnen met een visie op Wonen Zorg. In 2020 maken we gezamenlijk hiervoor een concrete agenda.

We hebben ook veel aandacht voor bijzondere doel-

groepen, zoals mensen met een beperking of mensen die urgent een woning nodig hebben. We willen deze groepen zoveel mogelijk verspreid in de Wageningen laten wonen. Daarbij houden we veel rekening met de bewoners in de omgeving.

Ouderenproject: passende woningen voor senioren

We willen ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving laten wonen, eventueel met goede zorg- en welzijnsvoorzieningen. Als ouderen naar een andere woning willen verhuizen, helpen we ze zo goed mogelijk.



"Als ouderen naar een meer passende woning willen verhuizen, helpen we ze zo goed mogelijk."

Speciaal voor ouderen die nu nog in een eengezinswoning of een grote bovenwoning zonder lift wonen zijn we in 2018 gestart met het ouderenproject. We bieden ze de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, passende woning. Ze kunnen daarbij in principe hun huidige huur behouden. Huurders van 65 jaar en ouder die staan ingeschreven voor het ouderenproject kunnen zelf reageren op vrijkomende woningen met het label ouderenproject.

Onze ouderenmakelaar helpt ze hierbij als dat nodig is. In 2019 bemiddelden we tien senioren vanuit een grote woning naar een geschikt appartement. De vrijgekomen eengezinswoningen en appartementen wezen we toe aan gezinnen die eerder een andere woning van ons huurden. We zijn nog met een aantal andere senioren in gesprek die een geschikte woning zoeken. We wilden in 2019 graag 25 senioren naar een geschikte andere woning bemiddelen. Dit is helaas niet gelukt. Dit heeft een aantal redenen, zoals:

- we zijn afhankelijk van geschikt aanbod dat vrijkomt;
- senioren zonder verhuisnoodzaak hebben een bepaalde wensenlijst waar niet elke vrijkomende woning aan voldoet;
- onbekendheid van het project.

In 2019 informeerden we alle oudere bewoners die in grote(re) woningen wonen, over ons ouderenproject en de mogelijkheden daarin. Naar aanleiding daarvan hebben zich dertig senioren aangemeld voor dit project. Afhankelijk van het vrijkomend woning-

aanbod plaatsen we twee woningen per maand op Huiswaarts waar senioren die zich hebben opgegeven voor het ouderenproject voorrang op hebben.

In 2020 gaan we door met dit ouderenproject. Tevens willen we het woonwensenonderzoek senioren iedere twee jaar herhalen, zodat we een goed beeld houden van de woonwensen van ouderen.

Woningaanpassingen in Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Ouderen die een woning van ons huren, kunnen bij de gemeente een aanvraag voor woningaanpassing indienen. De gemeente vergoedt deze aanpassingen. Wij zorgen er dan namens de gemeente voor dat de woning wordt aangepast.

Aantal woningaanpassingen Wmo 2019

- Sanitaire ruimten: 11 aanpassingen.
- Overige ruimten: 5 aanpassingen, zoals lager hangen kamerthermosstaat en aanbrengen trapleuning.
- Buitenruimte: 11 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen, aanpassen bestrating.
- Grote verbouwingen: 7 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobiel en aanleggen stroomvoorziening.

Opplussen van woningen

Grotere Wmo-aanpassingen zijn niet altijd nodig; soms zijn wat kleinere aanpassingen al voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit zogenaamde opplussen doen we in fases in ongeveer 580 woningen die we hiervoor hebben aangemerkt.

Aan de Rooseveltweg hebben we in 2019 een groot oplusproject afgerond. Binnenkort beginnen we in de Nude met groot onderhoud aan bijna 400 woningen. Het opplussen is hiervan een onderdeel.

Zorg- en welzijnsorganisaties bedienen met goed maatschappelijk vastgoed

Als woningcorporatie willen we er ook zijn voor zorg- en welzijnsorganisaties en voor andere maat-

schappelijke organisaties in ons werkgebied. Een deel van hen huurt panden en ruimten van ons en als dat nodig is ook voor hun cliënten. We merken dat de eisen van deze organisaties, de laatste jaren sterk zijn veranderd. Ook de vraag vanuit de organisaties naar geschikte werk- en woonruimtes groeit.

Om ze zo goed mogelijk te bedienen, bekijken we bij herontwikkeling van bestaande ruimten en nieuwbouw altijd samen wat er precies nodig is en hoe we het zo betaalbaar mogelijk kunnen houden. Daarbij letten we er altijd op dat we dit maatschappelijk vastgoed later voor andere doelen of eventueel aan andere maatschappelijke organisaties kunnen verhuren. Onze strategische focus bij maatschappelijk vastgoed ligt op herontwikkeling van bestaande panden; pas als dat echt niet mogelijk is kijken we naar nieuwbouw.

Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen

In 2019 verhuurden we 78 woningen aan bijzondere doelgroepen (2018: 79). Dit zijn sociale en medisch urgenten, huurders van een Wmo-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. Per situatie bekijken we of iemand zelf kan reageren via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu of dat onze woonconsulent bemiddelt naar een passende woning. Dit stemmen met de gemeente Wageningen af.



Begeleid wonen

We verhuren 77 wooneenheden aan mensen met woonbegeleiding. In 37 gevallen huren de bewoners hun wooneenheid zelf.

Urgentieaanvragen in noodsituaties

In 2019 ontvingen we 23 urgentieaanvragen van de urgentiecommissie (2018:33). Dit waren 10 sociale urgenties (2018: 20) en 13 medische (2018: 13). We bemiddelden 20 urgenten naar andere woonruimte (2018: 17). 2 urgenten reageerden zelf op het vrijkomende woningaanbod (2018: 16). Verder ontvingen we 15 bemiddelingen van het Kernteam/urgentiecommissie: deze voldeden niet aan de criteria voor urgentie, maar op advies van het Kernteam bemiddelden we ze wel naar andere woonruimte.

Kernteam

Soms zijn er situaties waarin het niet meer lukt om via de reguliere weg de problemen die er spelen aan te pakken. Het kan bijvoorbeeld gaan om ingewikkelde situaties met problemen op veel gebieden in het leven. Om deze problemen te kunnen aanpakken, is er een team van onafhankelijke externe specialisten samengesteld. Dit team heet het Kernteam. Zij hebben veel kennis en ervaring met onderwerpen die in het sociale domein spelen. Belangrijk bij hun werkwijze is dat het Kernteam altijd probeert om mét elkaar te praten en niet over elkaar. Het Kernteam heeft ook de rol van urgentiecommissie.

Bijzondere huurovereenkomsten

Huurders die voor de tweede keer een vonnis tot ontruiming krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een laatste kans in de eigen woning. We sluiten dan een 'huurovereenkomst voor laatste kans' met aanvullende voorwaarden af. In 2019 sloten we 5 laatste kans overeenkomsten af (2018: 3). In bijzondere situaties sluiten we aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst af. We doen dit als er aanvullende afspraken nodig zijn voor huurbetaling, het tegengaan van overlast of hulpverlening. In 2019 sloten we 21 van deze aanvullende voorwaarden af (2018: 11).



"Samen met Opella en 's Heeren Loo hebben we van de Stadsboerderij een leuke ontmoetingsplek gemaakt."

Inzet voor stathouders

Net als iedere Nederlandse gemeente heeft ook de gemeente Wageningen de taak om asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. Wij zijn één van de samenwerkingspartners van de gemeente om deze taakstelling te realiseren. In 2019 huisvestten we 33 stathouders in 12 woningen (2018: 22 personen in 8 woningen). We hebben met het huisvesten van 9 personen ook de achterstand uit 2018 opgelost.

De taakstelling voor Wageningen was 28 personen in 2019. In totaal zijn er in Wageningen in 2019 38 stathouders gehuisvest: 33 door ons en 5 door Idealis.

Ook in 2019 hebben we alleenstaande en alleen-gaande stathouders in kamers van appartementen gehuisvest. Dit hebben we vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente. Daardoor komt het woningaanbod voor regulier woningzoekenden niet verder onder druk te staan. We verhuurden eind 2019 vijf appartementen op deze manier.

Maatschappelijke opvang

We verhuren 7 woningen aan de gemeente Wageningen voor maatschappelijke opvang. Hier wonen mensen tijdelijk die hun leven weer op de rit proberen te krijgen met hulp en ondersteuning. Als het goed gaat, bemiddelen wij ze naar zelfstandige woonruimte. Ze krijgen dan altijd aanvullende voorwaarden waarin staat hoe de begeleiding is georganiseerd. In 2019 hebben we 8 personen uit de maatschappelijke opvang bemiddeld naar zelfstandige woonruimte.

Multiproblemen samen oppakken

In 2019 hadden we te maken met 37 multiprobleem-situaties. Hierbij gaat het om huishoudens waar naast problemen met huurbetaling ook andere problemen spelen. Als onze woonconsulenten dit soort problemen signaleren, pakken we dit snel op met één van onze partners, zoals Startpunt, Team Bemoeizorg van Solidez en RIBW. We bekijken waar de problemen zitten en schakelen de juiste partner in om de mensen te helpen. Ook onze buurtbeheerders en andere medewerkers hebben deze belangrijke signaleringsrol.

Stadsboerderij in gebruik!

Na de oplevering van de stadsboerderij eind 2018 namen we voorjaar 2019 de Stadsboerderij Wageningen aan het Spijk 13 samen met zorgpartners 's Heeren Loo en Opella in gebruik. Het is een historische plek: de Stadsboerderij is een monumentale, oude tuinmanswoning en ligt tussen de stadsgracht, de nieuwbouwwijk Torckdael en het gelijknamige zorggebouw van Opella.

De boerderij is een initiatief van de Stichting Mini-Dierenpark. Bij de boerderij staat een kleine stal en een volière. Ook zijn er twee weides voor de dieren. We verhuren de stadsboerderij aan 's Heeren Loo. Hun cliënten verzorgen de dieren en onderhouden het parkje.

Zorgorganisatie Opella heeft er een beweegtuin aangelegd. Hier zijn cliënten uit Torckdael en andere inwoners welkom. De voorzieningen in en rond de Stadsboerderij zorgen ervoor dat bewoners samen buiten actief kunnen zijn. De boerderij is dus belangrijk voor de sociale samenhang in de wijk.



VASTGOED

Volop aandacht voor onze woningen.

Vastgoedsturing is een combinatie van onze markt kennen en het vertalen van deze kennis naar een goed doordacht strategisch en tactisch vastgoedbeleid. We kijken daarbij zo'n 10 jaar vooruit. Daarmee sluit de woningvoorraad zo goed mogelijk aan bij de marktvraag. Het bekijken van het rendement van onze vastgoedportefeuille, zorgt er voor dat onze continuïteit gewaarborgd blijft.

Onze portefeuillestrategie is vastgelegd in een portefeuilleplan: hierin staat hoe onze vastgoedportefeuille er over tien jaar uitziet om onze doelgroepen passend en voldoende te bedienen. We hebben onze strategie in 2019 herijkt en ons portefeuilleplan daarop aangepast. Duurzaamheid en de route naar CO₂ neutraal in 2050 nemen we hier uiteraard in mee. We vertalen ons nieuwe strategisch portefeuilleplan straks ook naar onze buurtbeheer- en complexplannen.

Goed onderhoud, meer woongenot

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze huurders. In 2019 hebben wij € 7,7 miljoen aan onderhoud besteed (2018: € 7,9 miljoen).

We maken hierbij onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud).



Realisatie onderhoud

x € 1.000	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Begroting 2018
Reparatieonderhoud	1.195	1.166	1.226	1.014
Mutatieonderhoud	1.033	1.524	965	1.280
Planmatig onderhoud	5.455	6.304	5.668	6.753
Totaal	7.683	8.994	7.859	9.047

Niet-planmatig onderhoud

Dagelijks onderhoud is onderhoud dat we niet vooraf kunnen plannen, zoals reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud doen we tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud doen we naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder. We overleggen altijd over de planning. Door de goede ketensamenwerking met onze (kern)aannemers kunnen we onze huurders snel, professioneel en volgens een vast proces helpen. Onze huurders waarderen dit en geven deze service het rapportcijfer 8!

Planmatig onderhoud

Ons planmatig onderhoud gebeurt aan de hand van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie. Hierin staat welk bezit we in stand houden (onderhoud) en waar we willen verbeteren (investeren). Dit alles is weer afgestemd op het portefeuilleplan van ons vastgoed. Jaarlijks maken we een begroting en een planning voor het planmatig onderhoud.

Of er planmatig onderhoud nodig is bij bepaalde woningen, ligt aan de technische staat. We bepalen die staat op basis van de levensduur (bijvoorbeeld van cv-ketels) en door het uitvoeren van jaarlijkse kwaliteitscontroles. Bij het bepalen van de technische staat van de buitenzijde van de woningen doen we een genormeerde conditiemeting (NEN 6727). Deze conditiemeting laat objectief de actuele kwaliteit

van woningen zien. Ook brengt deze meting risico's gestandaardiseerd in beeld. De portefeuillestrategie van onze woningen bepaalt uiteraard onze investering in het vastgoed.

In 2019 hebben we planmatig vooral veel geschilderd, daken onderhouden en vernieuwd, liften en cv-ketels vervangen, nieuwe cv-installaties geplaatst en contractonderhoud uitgevoerd. Ook voerden we tal van kleinere bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden uit.

Groot onderhoud

Op basis van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie voeren we jaarlijks een aantal groot onderhoudsprojecten uit. Bij groot onderhoud pakken we de buitenkant aan en vaak ook de binnenkant. Het gaat om het vervangen van kozijnen, inclusief de deuren en ramen of het vervangen van keuken, badkamer en toilet.

Huurders blijven tijdens groot onderhoud meestal in hun woning wonen. Ter compensatie van de overlast ontvangen ze een ongemakvergoeding. De hoogte daarvan hangt af van hoe ingrijpend de werkzaamheden zijn. Als het nodig is, zorgen we voor tijdelijke andere woonruimte voor bewoners, die dat zelf niet kunnen regelen. We zorgen ook altijd voor een ingerichte inloopwoning, waar huurders naartoe kunnen om even de werkzaamheden in hun eigen woning te ontlopen of om bijvoorbeeld de was te doen.

Pomona/Asterstraat

In 2019 ronden we met het opknappen van de laatste 210 woningen het omvangrijke groot onderhoudsproject Pomona/Asterstraat af. De werkzaamheden vonden sinds eind 2016 in fases aan de binnen- en buitenzijde van de appartementen plaats. Voor bewoners was het een ingrijpend proces. Daarom hebben onze medewerkers samen met de aannemer veel aandacht besteed aan uitleg en begeleiding van de bewoners tijdens het groot onderhoud. De meeste bewoners bleven tijdens de werkzaamheden in hun woning wonen. Een klein deel van de bewoners hebben we wel tijdelijk elders gehuisvest. Tijdens het project hadden we regelmatig overleg met de bewonerscommissie.

We knapten onder andere badkamers, keukens en toiletten op. Verder brachten we in alle woningen dubbelglas aan, vervingen we de oude cv-installaties en voerden we andere duurzame maatregelen uit. Ook de buitenzijde namen we onder handen: we vernieuwden galerijhekken en schilderden de buitenkant. De woningen hebben nu binnen én buiten weer een frisse uitstraling. We hebben dit intensieve en omvangrijke groot onderhoud samen met alle betrokkenen positief afgesloten. In 2020 willen we samen met de uitvoerende aannemer een klantreis uitvoeren. Door middel van een luisterpanel vragen we de huurders naar hun

ervaringen tijdens de groot onderhoudswerkzaamheden in de Pomona/Asterstraat, wat ging er goed en wat kon er beter? De huurders vertellen en wij luisteren. De ervaringen van de huurders nemen we mee in het aanstaande groot onderhoud in de Nude.

Hoogbouw Nude

Ook in de Nude staat de komende jaren een groot onderhoudsproject aan in totaal 392 hoogbouw-woningen op het programma: 272 galerijflats en 120 portiekappartementen. Dit project hebben we in 2019 voorbereid en de aannemer geselecteerd; we gaan in 2020 van start. In grote lijnen volgen we dezelfde aanpak als bij Pomona/Asterstraat. Om te 'peilen' of we in dit zeer grote project op de goede weg zitten, beginnen we met een pilot bij 10 portiekappartementen en 40 flatwoningen. In totaal duurt dit omvangrijke groot onderhoudsproject naar verwachting ongeveer vijf jaar.

Rooseveltweg

Aan de Rooseveltweg knapten we in 2018 en 2019 in overleg met de, vooral oudere, bewoners 165 woningen op. Bij dit groot onderhoud in deze zes appartementenblokken hadden we speciale aandacht voor de levensloopbestendigheid. Zo'n 45 procent van de bewoners wilden graag dat we hun keuken, douche en toilet vernieuwden. Waar nodig plusten we in overleg met de bewoners ook appartementen op: we verwijderden onder andere drempels en brachten douche- en toiletbeugels aan. De huurders kunnen nu weer langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen.

Veilig Wonen

We zetten ons in om onze woningen zo veilig en gezond mogelijk te maken en te houden.

Asbestvrije woningen

Asbestopsporing en het verwijderen ervan gebeurt zeer zorgvuldig: we laten dit uitvoeren door een gespecialiseerd bureau. In 2019 gaven we € 490.000 uit om 257 woningen en 4 garages asbestvrij en veilig te maken.



Open verbrandingstoestellen verwijderen
De afgelopen jaren vervingen we bijna alle open verbrandingstoestellen, waarvan wij eigenaar zijn, door gesloten toestellen. We doen dit vanwege het risico op koolmonoxidevergiftiging. In een kleine 150 gevallen zijn huurders zelf nog eigenaar van zo'n toestel. We doen deze groep na een veiligheidskeuring een goed aanbod voor de huur van een veilig gesloten toestel. Ook gaan we door met het aanbrengen van nieuwe cv-installaties.

Veerstraat grondsanering

Van een aantal woningen in de Veerstraat saneerde de gemeente in 2019 de grond van de tuinen. In overleg met de bewoners hebben wij de tuinen opnieuw ingericht. Dit project is inmiddels afgerond.

Nieuwbouw en herstructurering

Ook in 2019 gingen onze nieuwbouwprojecten volop door. De processen zijn altijd verschillend en complex. We doen dit dus altijd zorgvuldig en hebben veel aandacht voor samenwerking met de betrokken bewoners en andere partijen. Ook houden we alle ontwikkelingen rond stikstof en Pfas goed in de gaten: die hebben directe gevolgen voor de bouwwereld en dus voor onze plannen.

Locatie Rooseveltweg - Ireneplan

Op de locatie van de oude Ireneschool bouwen we 12 grondgebonden woningen en 24 appartementen. Met de omwonenden en de gemeente is in een eerder stadium het beeldkwaliteitsplan vormgegeven en vastgesteld. In 2020 staat het afronden van de bestemmingsplanwijziging centraal. Totdat het oude schoolgebouw wordt gesloopt, voeren we hierover het tijdelijk beheer. We verwachten eind 2020 met de sloop en aansluitend de bouw te starten.

Basisschool de Bijenkorf – Buurtseplein

Als vervanger van de oude Ireneschool leverden we eind 2018 de nieuwe duurzame basisschool De Bijenkorf op. In 2019 knapten we in nauw overleg met buurtbewoners de parkeerplaats tussen de nieuwe school en ons eigen kantoor grondig op.



Project Julianastraat

In 2019 zijn we verder gegaan om samen met bewoners de verschillende toekomstscenario's te bespreken voor de woningen in een deel van de Julianastraat. In 2020 onderzoeken we dit verder en blijven hierover in goed overleg met de bewoners.

Nieuw Kortenoord - Deelplan 2

In deelplan 2 van Nieuw Kortenoord leverden we in 2019 28 eengezinswoningen op van de totaal 55 woningen. 9 daarvan zijn energiezuinige Nul op de Meter-woningen (NOM). De NOM-woningen zijn onderdeel van onze energiepilot waardoor we kunnen leren en experimenteren met energiezuinige woningen. In deze pilot bekijkt een energiecoach samen met de bewoners hoe ze hun energiezuinige NOM-woning optimaal kunnen benutten.

Nieuw Kortenoord – Deelplan 3, fase 1

In 2019 tekenden we samen met de aannemer de intentieovereenkomst voor een samenwerking in deelplan 3, fase 1 van Nieuw Kortenoord. In dit deelplan realiseren we in totaal 52 woningen. Hiervan worden 38 eengezinswoningen gebouwd, bedoeld voor de reguliere sociale verhuur. De andere woningen zijn bijzonder: we willen deze 14 woningen graag in twee blokken bouwen voor mensen met een vorm van autisme. Dit zogenoemde Groene Hofje is een initiatief van de ouders die een goede plek zochten waar hun zoon of dochter zelfstandig

"We kennen onze markt en vertalen deze kennis naar goed strategisch en tactisch vastgoedbeleid."

en met passende begeleiding kan wonen. De twee hoekwoningen zijn bedoeld voor de zorgbegeleiders (ouders). Eén hoekwoning zal worden gehuurd door de stichting en zal worden gebruikt als gemeenschappelijke ruimte. We zijn nog met de ouders bezig om de afspraken hierover in een samenwerkingsovereenkomst vast te leggen. De bouw van alle woningen begint, afhankelijk van de stikstofproblematiek, in 2020. Ook de woningen in Deelplan 3 krijgen een individuele installatie voor warmte-koude opslag, net zoals de woningen in Deelplan 1 en 2 in deze nieuwe wijk.

Torckdael – fase 3

Centraal in Wageningen verrees sinds 2014 de nieuwe wijk Torckdael. In 2019 gingen we verder met fase 3 van dit plan. In deze fase ontwikkelen we 16 kleine zelfstandige wooneenheden voor mensen met een beperking. Dit doen we in nauw overleg met zorgpartner 's Heeren Loo. 15 appartementen zijn bedoeld voor de cliënten; vanuit het 16e appartement vindt de zorg vanuit 's Heeren Loo plaats. In 2019 presenteerden we het voorlopig ontwerp aan de omwonenden. Naar verwachting beginnen we in 2020 met bouwen.

Bedrijfsruimten

Naast het verhuren van sociale woningen, vrije sectorwoningen en maatschappelijk vastgoed, verhuren we ook commercieel vastgoed. In totaal verhuren we 50 bedrijfsruimten (2018: 50). Daarnaast verhuren wij 703 garages, parkeerplaatsen en bergingen (2018: 703). Van onze bedrijfsruimten in Torckdael waren eind 2019 op één na alle ruimtes verhuurd aan bedrijven.

Wonen in zelfbeheer

Bij 'wonen in zelfbeheer' organiseren huurders en/of kopers zich om samen hun woonsituatie verder vorm te geven. Een voorbeeld hiervan is een wooncoöperatie: hierin richten bewoners een coöperatieve vereniging op die gezamenlijk het eigendom en/of het beheer van een woongebouw over. De Woningwet geeft huurders de mogelijkheid om hiervoor een plan in te dienen bij een woningcorporatie.

Pilot Wooncoöperatie Centraal Wonen

Wooncoöperatie Centraal Wonen (CW) wil mensen, ongeacht hun aard van afkomst, geloof of inkomen een goed thuis bieden. We hebben daarom met CW goede afspraken gemaakt over het toewijzen. Dit moet gebeuren binnen de wettelijke regels rond passend toewijzen. Dit maakt het voor CW steeds lastiger om hun doelstellingen te verwezenlijken. Op verzoek van CW bekeken we daarom samen om het hele wooncomplex aan hen te verkopen en onder te brengen in een wooncoöperatie. Zo kan CW haar doelstellingen wel blijven realiseren. Dit past ook bij de woonvisie van de gemeente Wageningen die dit soort kleinschalige woon(zorg)initiatieven toejuicht.

We participeren sinds 2017 met CW in de pilot 'verkoop aan wooncoöperatie'. Deze pilot liep door tot eind 2019 en sluit aan bij het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid voor bewoners bij hun eigen woonomgeving. In 2020 hopen we het wooncomplex aan CW te verkopen.



FOCUS OP DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is overal een belangrijk thema. Ook wij nemen onze verantwoordelijkheid voor een duurzame samenleving. Voor ons is duurzaamheid een afgeleide van betaalbaarheid en kwaliteit. Bij onze verduurzamingsacties houden we altijd de woonlasten voor onze bewoners in de gaten.

Met onze investeringen in energiebesparende maatregelen leveren we een bijdrage aan de verduurzamingsopgave, zorgen we voor betaalbare woonlasten en voor meer comfort. We investeren veel in duurzame maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. Daarnaast, onderzoeken we samen met andere organisaties nieuwe duurzame ontwikkelingen en bekijken we hoe wij een bijdragen kunnen leveren aan de energietransitie. Op regionaal niveau praten we over de gezamenlijke inzet van duurzame bronnen in het samenwerkingsverband Food Valley wat zich vertaalt in de Regionale Energie Strategie (RES). Huurders kunnen ook zelf het initiatief nemen voor duurzame stappen. We bekijken deze aanvragen en doen deze bewoners daarna een goed aanbod. Ook geven we uitleg over de mogelijkheden aan huurders die niet goed weten hoe ze kunnen besparen op hun energielasten. Dat gebeurt op onze website, via onze social media kanalen en natuurlijk bij persoonlijke

gesprekken met bewoners. Huurders kunnen met hun vragen over energie ook altijd terecht bij het Energieloket van de gemeente Wageningen. In 2019 hebben we gekeken hoe we de energievoorziening het meest effectief in kunnen zetten. In 2020 gaan we dit implementeren.

Duurzaamheidsplan 2019-2025

In ons Duurzaamheidsplan 2019-2025 staat beschreven op welke manieren wij onze voorraad kunnen verduurzamen en wat dat kost. Het plan geeft ook een doorkijk naar CO2 neutraliteit in 2050.

Het Duurzaamheidsplan hebben we opgesteld waarbij we ook de gemeente Wageningen en netbeheerder Alliander hebben betrokken. Voor dit plan bekeken we wat de beste duurzame oplossing was met de laagste (maatschappelijke) kosten per wijk of woongebied. De conclusie uit deze eerste



verkenning is dat de transitie van energie uit fossiele brandstoffen naar duurzame energie omvangrijk is en forse investeringen vergt. We bekijken daarom goed wat we wel en wat we niet kunnen doen. We kunnen ons geld namelijk maar één keer uitgeven.

De gemeente Wageningen moet, net als iedere gemeente in Nederland, voor 2021 een warmtevisie opstellen waaruit duidelijk wordt in welke volgorde en op welke wijze zij de energietransitie in haar stad gaat vormgeven. De gemeente betreft ons plan en onze mogelijkheden bij haar eigen uitwerking.

Onze duurzame acties

Overzicht 2019

We deden in 2019 verschillende duurzaamheidsinvesteringen. Meestal stond hier geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover. Een overzicht:

- bij 50 woningen in totaal 398 zonnepanelen geplaatst.
- bij 10 woningen spouwisolatie aangebracht.
- bij 6 woningen vloerisolatie aangebracht.
- bij 63 woningen glasisolatie aangebracht.
- bij 28 woningen boilers aangebracht.
- bij 5 woningen cv aangelegd.

Woongebouwen Asterstraat/Pomona

In 2019 hebben wij het groot onderhoudsproject in de Asterstraat/Pomona afgerond. We brachten hier 490 woningen van een gemiddeld D-label naar een

gemiddeld B. Onder andere brachten we op 6 van de 7 woongebouwen van Pomona zonnepanelen aan. Ze zijn bedoeld voor de energievoorziening in de gemeenschappelijke ruimtes.

Warmte-koude opslag Torckdael

De nieuwe wijk Torckdael maakt gebruik van een collectieve warmte-koude opslag installatie. Hierbij maken we gebruik van de warmte van de stadsgracht. In 2019 zijn de laatste woningen van Torckdael op deze installatie aangesloten.

Slimmere energie-inkoop

We kochten in 2019 onze energie opnieuw slim in. Het gaat om groene energie uit met name windmolens die we betaalbaar inkopen. Onze huurders hechten er waarde aan dat we dit doen, omdat we dan ook voor hen kosten besparen op een duurzame manier.

Elektrische auto's onderhoudsdienst

Bij vervanging van ons wagenpark doen we dit ook de komende tijd zo groen mogelijk. Twee van onze buurtbeheerders rijden bijvoorbeeld allebei al in elektrische auto's. Hiermee geven we zelf ook het goede voorbeeld. We hebben we onze bedrijfsfietsen vervangen, omdat ze (economisch) zijn afgeschreven en geen waarde meer hebben. De oude bedrijfsfietsen schonken we in 2019 aan Stichting Welkom; een uitleenservice van fietsen voor vluchtelingen die wonen in de asielzoekerscentra in Wageningen.



Duurzaam vastgoed: naar gemiddeld energielabel B

Een van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is het realiseren van een gemiddeld energielabel B voor ons vastgoed. In 2019 scoren we gemiddeld label C. Er is dus nog werk aan de winkel om in 2021 gemiddeld energielabel B te halen. Maar met onze aanpak in de afgelopen, en komende, jaren komen we wel steeds dichterbij ons doel.

		Eind 2019		Eind 2018	
A++	≤ 0.6	75	1,47%	46	0,92%
A+	0.61 - 0.8	442	8,69%	417	8,38%
A	0.81 - 1.2	564	11,09%	394	7,91%
B	1.21 - 1.4	789	15,52%	701	14,08%
C	1.41 - 1.8	1197	23,54%	1222	24,55%
D	1.81 - 2.1	1062	20,88%	1273	25,57%
E	2.11 - 2.4	589	11,58%	629	12,64%
F	2.41 - 2.7	212	4,17%	254	5,10%
G*	≥ 2.71	155	3,05%	42	0,84%
Woningen		5.085	100,00%	4.978	100,00%

* Toename in G-labels is voornamelijk toe te schrijven aan het feit dat we bij 113 woningen van een bepaald complex de labels opnieuw moesten opnemen. De systematiek om energielabels op te meten is gewijzigd ten opzichte van vroeger, waardoor deze woningen nu negatiever uit de beoordeling zijn gekomen qua energielabel.

Wijken van de Toekomst

In Wageningen zijn een aantal duurzaamheidsinitiatieven, zoals twee Wijken van de Toekomst: de Benedenbuurt en de Nude. In dit programma onderzoeken we hoe we 'van het gas af' gaan en een nieuwe warmtevoorziening voor deze wijken opbouwen. Door het aanleggen van een warmtesysteem besparen we zo op CO₂, dat we stapsgewijs naar een CO₂ vrij systeem gaan. Het project in de Nude is een initiatief van de gemeente. Het project in de Benedenbuurt is een bewonersinitiatief. In de Benedenbuurt hebben we één proefwoning ingericht, zodat de bewoners kunnen zien hoe een energie-neutrale woning werkt. Als bijzonder project ontvangt bewonersinitiatief Benedenbuurt een subsidie van

het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In beide projecten werken alle partijen – bewoners, gemeente, de Woningstichting en andere belanghouders – nauw met elkaar samen.

"In onze proefwoning kunnen bewoners zien hoe een energieneutrale woning werkt."

Van het gas af en isolerende maatregelen

Bewoners kunnen ook zelf bij ons aangeven of ze hun woning 'van het kookgas af' willen. In 2019 waren hier 10 aanvragen voor en in 2020 willen we dit verder uitwerken. Daarnaast kunnen bewoners zelf een aanvraag indienen voor isolerende maatregelen in hun huurwoning. We leggen deze trajecten altijd nauwkeurig uit aan de aanvragers en bekijken de mogelijkheden.

Ook bieden we huurders coaching aan om slimmer met energie om te gaan. Een voorbeeld hiervan is de pilot die we in 2019 startten in Nieuw Kortenoord. We leverden daar vorig jaar negen nul-op-de-meterwoningen op. Een energiecoach geeft de huurders van deze woningen adviezen voor hun energieverbruik. Met de huurders monitoren we de resultaten. De energiecoach kijkt mee naar de optimalisatie van deze resultaten.

In 2020 starten we in twee wijken met het aanbieden van duurzaamheidspakketten. Huurders kunnen zelf aangeven in welk pakket aan isolerende maatregelen zij willen investeren.

In 2019 was er al een voorproefje. De bewoners van de Veerstraat in Wageningen bundelden hun vraag naar zonnepanelen.

Duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw

Vanzelfsprekend realiseren wij al onze nieuwbouw gasloos, waarbij BENG (Bijna Energie Neutraal) onze nieuwe norm is.

Voor ons nieuwbouwproject aan de Rooseveltweg (locatie oude Ireneschool) gaan wij verder en stelden we in 2019 in samenspraak met de gemeente een duurzaamheidsprofiel op. Hierin hebben we afspraken vastgesteld over onder andere de toepassing van duurzame materialen, de voorzieningen voor flora en fauna en de energieambitie.

Hergebruik materiaal

We bekijken bij onze bouw- en groot onderhoudsprojecten kritisch of we materiaal opnieuw kunnen

"Al onze nieuwbouw is gasloos, waarbij BENG onze nieuwe norm is."

gebruiken. Hiervoor hebben we ook de komende tijd veel aandacht.

Stadsverwarming met geothermie en restwarmte

Om de energietransitie vorm te geven biedt het aanleggen van een warmtenet in Wageningen kansen. Daarom onderzoeken wij in een samenwerkingsverband met diverse partijen ook of we een deel van Wageningen met geothermie en/of restwarmte van Parenco in Renkum van energie kunnen voorzien. Dit kan vooral interessant zijn voor onze hoogbouw. Pas als we zeker weten dat dit een goede oplossing voor onze huurders en ons is, kunnen we hier definitieve afspraken over maken.



PARTICIPATIE-COMMISSIE: TERUGBLIK OP 2019

In 2019 begonnen we zoals gebruikelijk weer met een bijeenkomst voor alle huurders waarin we de onderwerpen en de agenda voor het nieuwe jaar bespreken en vaststellen.

Rol Participatiecommissie

De Participatiecommissie bestond eind 2019 uit vijf huurders en twee vertegenwoordigers van de Woningstichting. De PC organiseert de inspraak van huurders. Samen met de Woningstichting kijken we welke onderwerpen er met huurders moeten worden besproken en op welke manier. Vervolgens bewaken we het proces en kijken we of de Woningstichting zich aan de afspraken houdt. Ieder lid denkt mee over de volkshuisvesting in de gemeente Wageningen. Dit gaat onder andere over betaalbaar wonen, woningkwaliteit, leefbaarheid en veiligheid, wonen & zorg en duurzaamheid.

Bod op woonvisie en prestatieafspraken

In 2019 hebben we de bestaande prestatieafspraken in werkgroepen opgepakt en in de themagroepen de resultaten geëvalueerd. De thema's waar in 2019 de nadruk op lagen waren betaalbaarheid & beschikbaarheid, wonen & zorg en duurzaamheid. Dit alles leidde in 2019 naar een nieuw bod op de Woonvisie en bijgestelde prestatieafspraken tussen de gemeente Wageningen, Woningstichting en de huurders. Om de kwaliteit van het proces te verbeteren, zijn het Bod op de Woonvisie en de Prestatieafspraken in 2019 gekoppeld aan de looptijd van Woonvisie Wageningen 2016-2025 "Samen Wonen".

Evaluatie huuraanpassing

In april is het proces rondom de huuraanpassing afgerond. Uitgangspunt is dat de totale woonlasten aansluiten bij de huur die verschillende soorten huishoudens kunnen betalen. Een onderzoek naar het woonlastenniveau laat zien dat we speciale aandacht nodig hebben voor jongeren tot 25 jaar, tweepersoonshuishoudens en gezinnen met een minimum inkomen. We hebben afgesproken dat de gemeente een informatiepunt opzet waar huurders met een laag inkomen terecht kunnen met hun vragen. Ook is er een gemeentelijk informatiepakket gemaakt waarin mogelijke toeslagen vermeld staan. Januari 2019 hebben we dit besproken in de themabijeenkomst betaalbaarheid. De Woningstichting nam de resultaten mee in de herijking van het huurbeleid.

Verdiepingssessies

Net als het jaar daarvoor hebben we ook in 2019 rond de thema's vanuit de prestatieafspraken bijeenkomsten georganiseerd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In een aantal themabijeenkomsten spraken we over betaalbaarheid en beschikbaarheid. In de gemeentelijke woningmarktstrategie spraken we samen af dat bij nieuwbouw 30 procent voor de sociale huur ontwikkeld moet worden. We evalueren deze afspraak eens in de drie jaar.

Binnen een wooncomplex mag niet meer dan 20 procent van de woningen door één specifieke doelgroep worden bewoond. Uitzondering daarop zijn woongebouwen die sowieso speciaal voor een bepaalde doelgroep huurders zijn bedoeld.

Het ouderenproject is geëvalueerd en aangepast in de werkgroep Beschikbaarheid. De Woningstichting benadert oudere huurders van grotere eengezinswoningen actief of ze naar een meer passende woning willen verhuizen. Als ze daar positief op reageren,

worden deze senioren daarbij verder geholpen. We bekijken de juridische mogelijkheden om deze vrijgekomen woningen met voorrang aan te bieden aan huurders van de Woningstichting en daarna aan gezinnen uit de gemeente Wageningen.

Wonen en zorg

Wat betreft de gemeentelijke visie wonen en zorg werd aan de hand van bestaande onderzoeken en visiedocumenten geconcludeerd dat er geen visie hoeft te komen, maar een statement wonen en zorg met daaraan gekoppeld een uitvoeringsagenda.

In de verdiepingssessie wonen en zorg in 2018 hielden we ons verder onder andere bezig met maatregelen om mensen langer zelfstandig te laten wonen. Dit gebeurde in de Klantreis Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) waar dit onderwerp onder valt. Resultaat was in 2019 een lijst met klussen of aanpassingen die mensen bij de gemeente kunnen aanvragen om hun woning aan te passen aan hun levenssituatie. Mensen kunnen hiervoor terecht bij het Startpunt Wageningen: we spraken er ook over om dit meer bekendheid te geven. Op veel plekken is inmiddels informatie over het Startpunt te vinden en ook is de website vernieuwd.

In de werkgroep Taskforce adviseerden we de gemeente en de Woningstichting hoe mensen die overlast ervaren beter kunnen worden geholpen. Deze werkgroep is ontstaan op advies van de huurders en bestaat naast huurders uit medewerkers van de gemeente, van de Woningstichting en professionals van onder andere Solidez, politie en zorginstellingen. We moeten dit nu verder gaan uitrollen in de bestaande structuren.

Duurzaamheid

We spraken verder over het verduurzamen van de huurwoningen. Dit is een lastig proces omdat huurders vaak andere belangen, zorgen en





behoeften hebben dan de woningeigenaren. Ook spelen financiën een rol. Dit is een langdurig proces waarover we vanaf 2021 verder praten.

Thema's in 2020

In 2020 blijven we ons natuurlijk inzetten voor onze huurders. Op de agenda staan beschikbaarheid, wonen en zorg en leerbaarheid.

Eindejaarsbijeenkomst

Bij de jaarlijkse eindejaarsbijeenkomst bedanken we de bewonerscommissieleden en actieve huurders voor hun inzet het afgelopen jaar.

Op 16 december 2019 is er een gezellig programma georganiseerd en hebben we met elkaar gegeten. Er waren ongeveer honderd huurders aanwezig.

De Participatiecommissie, mei 2020

Mien van Rennes
 Jacob Kroeze
 Maartje Bulkens
 Conny in 't Veen
 Lidy Toonen
 Nathalie van der Slikke (de Woningstichting)
 Annemieke van Berkel (de Woningstichting)



19

BIJLAGEN



Prestatieafspraken 2019 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Prestatieafpraak 2019	Realisatie 2019	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
1. De gemeente en de Woningstichting bepalen in 2019 – in overleg met de huurders – de bandbreedte en samenstelling van de kernvoorraad. Het beleid om te komen tot dit resultaat leggen we vast in de prestatieafspraken van 2020.		
2. De gemeente verzoekt de ontwikkelaars van nieuwbouwplannen die bijdragen aan de groei van de kernvoorraad, om in een vroegtijdige fase ook in gesprek te gaan met de Woningstichting. De Woningstichting geeft in het gesprek aan welke producten (type woning) zij willen afnemen ten behoeve van de groei van de kernvoorraad.		
3. De gemeente stelt een Doelgroepenverordening op ten behoeve van de borging van sociale en midden huur en betreft de Woningstichting hierbij.		
4. Om meer passende (betaalbare) woonruimte aan te kunnen bieden, neemt de Woningstichting de regie in het maken van een plan van aanpak met de gemeente Wageningen over welke doorstromingsmaatregelen en welke aantallen ingezet worden. Er wordt in ieder geval gekeken of: <ul style="list-style-type: none"> a. De twee keer 10% extra ruimte gebruikt kan worden. De extra ruimte die kan worden ingezet loopt tot 1 januari 2021. b. Het mogelijk is om maximaal 20% van de woningen via loting te verhuren. c. Prioriteit gegeven kan worden aan gezinnen en senioren. De Woningstichting, huurders en gemeente bepalen gezamenlijk de keuzes die in dit plan van aanpak gemaakt worden. In 2019 zijn de doorstromingsmaatregelen voor senioren geïmplementeerd (29-03-2019) en heeft de Woningstichting in beeld of het mogelijk is om doorstroming voor gezinnen te bevorderen. 		
5. De Woningstichting intensificeert de communicatie over beschikbare seniorenwoningen. Daarvoor worden de resultaten van het woonwensenonderzoek van de Woningstichting meegenomen. Concreet betekent dit dat senioren in 2019 weten waar ze terecht kunnen om informatie te krijgen over de beschikbaarheid van seniorenwoningen		

Prestatieafpraak 2019	Realisatie 2019	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
6. Om gericht en werkend beleid te maken worden begrippen beter gedefinieerd: wat is wachttijd, wat is zoektijd? Dit om onderwerpen als 'wachttijd', 'slagingskans' en 'actief zoekenden' beter te kunnen monitoren. Dit wordt door de drie partijen jaarlijks in januari gezamenlijk gedaan.		
7. De gemeente stimuleert het bouwen van woningen in het goedkope koopsegment, bedoeld voor huishoudens met een jaarinkomen van € 37.500 tot € 50.000.		
8. De Woningstichting onderzoekt de mogelijkheid om woningen met voorrang te verkopen aan huurders.		
9. De gemeente Wageningen streeft naar gemengde woonwijken en een evenwichtige balans tussen senioren, starters, gezinnen en studenten. Daartoe stelt de gemeente een woningmarktstrategie op die in 2019 wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geïmplementeerd. Dit leidt tot een afgestemd praktisch afwegingskader voor alle nieuwe woningbouwplannen in Wageningen voor de komende jaren en een Wageningse 'woonkaart' waarop ontwikkelrichtingen voor de verschillende buurten en wijken op worden weer-geven. De Woningstichting en de huurders worden betrokken bij dit proces.		
10. De Woningstichting geeft liefst 100%, maar minimaal 75% van haar doelgroep de mogelijkheid om met een acceptabele woonlast te wonen. Uitgangspunt is dat woonlasten aansluiten bij de huur die verschillende huishoudentypes kunnen betalen. De resultaten van het Woonlastenonderzoek in 2018/2019 laten zien welke doelgroepen er nu niet passend wonen in relatie tot hun woonlasten en welke maatregelen genomen kunnen worden om de doelstelling te bereiken. Aan de hand van de resultaten en aanbevelingen van het onderzoek wordt samen met de gemeente en huurders een handreiking met kaders opgesteld, waarbinnen afspraken gemaakt worden voor het passend houden van de woonlasten. Deze handreiking was onderdeel van de evaluatie van het huurbeleid in 2019.		



Prestatieafspraken 2019	Realisatie 2019	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
11. Samen met de gemeente Wageningen en ketenpartners/ Schulddienstverlening zorgt de Woningstichting voor een informatiepunt binnen het Startpunt waar huurders met een – volgens NIBUD-begroting – te laag inkomen ten opzichte van de woonlasten terecht kunnen met vragen. De Woningstichting onderzoekt daarbij de mogelijkheid voor inzet van budgetcoach.		
12. De Woningstichting gaat actief met ketenpartners samenwerken om workshops te organiseren over Grip op Geld.		
13. Om aan de 'voorkant' zoveel mogelijk te voorkomen dat woningzoekenden een woning betrekken die zij uiteindelijk niet kunnen betalen, implementeert de Woningstichting een rekentool in Huiswaarts waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat de woonlasten zullen zijn en of huurders dit kunnen betalen.		Door vertraging in het project van Huiswaarts implementeren we dit begin 2020.
14. De gemeente, de Woningstichting en huurders realiseren met andere relevante partijen (zoals zorgaanbieders) de visie Wonen en Zorg.		Het opstellen van de Visie Wonen & Zorg is in 2019 gestagneerd, de hoofdvraag blijkt te breed te zijn. Ook ontdekten we met elkaar tijdens het proces dat er al meer is uitgewerkt in andere processen (bijvoorbeeld Beleidskader Samen Wageningen) dan we dachten. De hoofdvraag is daarom opnieuw vastgesteld, het antwoord op deze vraag werken we in 2020 samen uit in een statement wonen & zorg.
15. Er wordt in januari 2019 gestart met het opstellen van een gezamenlijke taskforce die bestaat uit vertegenwoordiging van de gemeente, de Woningstichting, huurders, experts uit de hulpverlening én een corporatie met ervaring in gelijksoortige kwesties.		Er is in samenwerking met alle betrokken partijen een notitie met afspraken en uitvoeringsagenda gemaakt. Deze wordt in 2020 geïmplementeerd.
16. De beleidsmedewerker Wonen en Zorg bespreekt met de seniormedewerker Startpunt de zorgen die de Woningstichting en de werkgroep Prestatieafspraken huurders aan de gemeente hebben doorgegeven over de (on)bekendheid van het Startpunt. De bewoners en de Woningstichting ontvangen hier een terugkoppeling van.		

Prestatieafspraken 2019	Realisatie 2019	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
17. Het klantreisonderzoek dat knelpunten in Wmo-aanvragen signaleert, wordt geïmplementeerd. Het eindproduct hiervan is een handreiking van de gemeente en Woningstichting die inzichtelijk maakt hoe een cliënt aan een Wmo-aanpassing, aanpassing op individueel verzoek en aanpassingen in niet gelabelde woningen kan komen (door middel van een brochure opgesteld met verwijzingen naar marktpartijen die voorzieningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding uit kunnen voeren).		
18. De Woningstichting en gemeente werken het tweede deel van het onderzoek Gemengd Wonen – dat in 2019 is afgerond – uit. Hierbij wordt de samenwerking met Idealis gezocht.		
19. Op basis van de gezamenlijk opgestelde visie Wonen en Zorg schrijft de gemeente een handreiking voor het huisvesten van kwetsbare huurders.		Dit nemen we in 2020 mee in de strategische agenda en statement wonen en zorg.
20. Gemeente neemt regie in de pilotgroep Beschermd Wonen en maakt de aantallen voor Wageningen inzichtelijk. De resultaten zullen worden meegenomen in de visie Wonen en Zorg.		
21. Gemeente en de Woningstichting verbeteren de huidige situatie rond het grofvuil door middel van communicatie en handhaving. In 2019 is er een beleidsplan opgezet met de OddV (Omgevingsdienst de Vallei), waarin ook duidelijk de rollen in de handhaving zijn vastgelegd.		
22. Gemeente, de Woningstichting en huurders gaan met elkaar in gesprek over het beleid rond het ophalen van grofvuil en ander afval en brengen knelpunten in kaart.		



Prestatieafspraken 2019 Duurzaamheid

Prestatieafpraak 2019	Realisatie 2019	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
1. Onder regie van gemeente Wageningen wordt in 2019 samen met de Woningstichting en andere (klimaat)partners een warmtevisie opgesteld.		Het proces loopt op schema. Vanuit de gemeenteraad is het verzoek binnengekomen de Transitievisie Warmte te koppelen aan de RES (Regionale Energie Strategie) en visie buitengebied. Dit kan gevolgen hebben voor de planning in 2020.
2. De Woningstichting realiseert in het plan Nieuw Kortenoord 9 grondgebonden woningen die voldoen aan de EPV-wetgeving (energieprestatievergoeding).		
3. De Woningstichting licht bewoners actief voor over de mogelijkheden om duurzame verbeteringen aan te brengen en over het Energieloket. Zij maakt duidelijk welk gevolg de verbeteringen hebben voor huur en servicekosten.		
4. De Woningstichting onderzoekt onder regie van de gemeente de mogelijkheid om een energiecoach in te zetten. Dit gebeurt via het Energieloket. Hierbij is extra aandacht voor huurders waarbij de woonlasten te hoog zijn in relatie tot het inkomen, huurders met een inkomen tot 130% van de bijstandsnorm en huurders met een inkomensterugval. De Woningstichting en gemeente kijken samen waar duurzame aanpassingen in de woning of het woongedrag gedaan kunnen worden, die direct een besparing opleveren in de woonlasten. Er wordt gewaarborgd dat de investeringen even hoog of lager zijn dan het uiteindelijke rendement, waarbij rekening wordt gehouden met het onderscheid tussen huurverhoging en stijgende servicekosten.		
5. De Woningstichting onderzoekt de mogelijkheid van implementatie van de Ista-app. Hiermee kan de huurder van een appartement met een collectieve cv-installatie zijn/haar stookgedrag monitoren.		De Ista-app is in 2019 door de huurders van één van onze complexen in gebruik genomen. We monitoren en evalueren de ervaringen van deze huurders in 2020. Als de ervaringen positief zijn dan zetten we de app ook bij andere complexen in.

ALGEMENE GEGEVENS

Naam

de Woningstichting

Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

Adres

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 - 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 - 47 16 00

Website

www.dewoningstichting.nl

E-mailadres

info@dewoningstichting.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

16 februari 1920 nummer 47

Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem

6 januari 1919 nummer 09002855

Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft

17 september 1996 nummer NRV-2300

Statuten de Woningstichting

De laatste statutenwijziging dateert van 23 november 2018. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet en BTIV.

Verbindingen

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V.

Lidmaatschap

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

Erkend leerbedrijf

2 juli 2012, Fundeon
(MBO middenkaderfunctionaris Bouw)
4 april 2013, Stichting Ecabo
(MBO economisch/administratief, ICT- of veiligheidsberoep)

Datum in bezit van KWH-Huurlabel

19 juni 2000, geldig tot 18 maart 2022



Colofon en vrijwaring

Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting en de Participatiecommissie.

Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2019 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2019.

