



## Jaarverslag 2018

27 juni 2019

Woningbouwvereniging  
Oostzaanse Volkshuisvesting

Presteren naar vermogen !



# Inhoudsopgave

Inhoud		
1	Voorwoord .....	5
2	Vervolg vernieuwde verslaglegging.....	7
2.1	Regelgeving.....	7
2.2	Beleid en control cyclus implementeren.....	7
3	Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) .....	8
3.1	Vooraf.....	8
3.2	Reikwijdte en toezichtkader .....	8
3.3	Ontwikkelingen in de sector .....	9
3.4	Werkwijze .....	9
3.4.1	De rol van de voorzitter van de RvC.....	9
3.4.2	Zelfevaluatie.....	9
3.4.3	Bijeenkomsten RvC.....	9
3.4.4	Behandelde onderwerpen .....	10
3.5	De rol van de accountant .....	10
3.6	Samenstelling RvC per 31 december 2018.....	10
3.7	Nevenactiviteiten leden RvC .....	11
3.8	Beloning RvC.....	11
3.9	Beloning Dagelijks Bestuur .....	11
3.10	De toekomst tegemoet .....	11
4	Bestuursverslag .....	13
4.1	Vereniging .....	13
4.2	Wijziging statuten.....	13
4.3	Adviesraad.....	13
4.3.1	Onderwerpen 2018.....	14
4.4	RVC.....	14
4.5	Bestuur .....	14
4.6	Governance .....	15
4.7	Intern toezicht .....	16
4.8	Integriteit.....	16
4.9	Belangrijke beleidsonderwerpen .....	16
4.10	Permanente Educatie (PE).....	17
4.11	Risicomanagement .....	18
4.11.1	Risicohouding.....	18
4.11.2	Ontwikkelingen in 2018 .....	18
4.11.3	Strategische risico's.....	18
4.11.4	Tactische en projectrisico's .....	19
4.11.5	Operationele risico's .....	19
4.11.6	Financiële risico's .....	19
4.11.7	Financiële verslaggevingsrisico's .....	21
4.11.8	Risico's op het gebied van wet- en regelgeving .....	22
4.11.9	Marktrisico's .....	22
4.11.10	Controlesystemen .....	22
4.11.11	Vooruitblik op 2019 .....	22

4.12	Beleidsmatige beschouwing waarderingsgrondslagen .....	22
4.13	Toekomstparagraaf .....	25
4.14	Verklaring van het Dagelijks Bestuur .....	26
5	Volkshuisvestingsverslag .....	28
5.1	Missie en Visie WOV .....	28
5.2	Huidige bezit .....	28
5.3	Voldoende betaalbare en beschikbare woningen .....	28
5.3.1	Betaalbare woningen .....	28
5.3.2	Huurbeleid .....	29
5.3.3	Beperkt aantal bezwaren tegen huurverhoging 2018 .....	29
5.3.4	Vooruitblik 2019 .....	29
5.4	Beschikbare woningen .....	30
5.4.1	Woningtoewijzing .....	30
5.4.2	Passend toewijzen en inkomen .....	30
5.4.3	Betaalbaar wonen voor de doelgroep van de huurtoeslag .....	30
5.4.4	Huisvesting urgente doelgroepen .....	31
5.4.5	Verhuring naar herkomst .....	32
5.4.6	Mutatiegraad .....	33
5.5	Voldoende beschikbare woningen in de toekomst. ....	33
5.5.1	Vernieuwing en toevoeging .....	33
5.5.2	Complex 17 .....	34
5.5.3	Verkoop bestaand bezit .....	35
6	Vergroting van de kwaliteit van onze Woningen .....	36
6.1.1	De WOV kiest voor vergroting van de kwaliteit van het bezit door verduurzaming .....	36
6.2	Kwaliteit in onderhoud .....	37
6.3	Kwaliteit in Leefbaarheid .....	38
7	Maatschappelijke inbedding .....	39
7.1	Huurdersvereniging .....	39
7.2	Gemeente Oostzaan .....	39
7.3	Prestatieafspraken .....	40
7.4	Overige belanghebbenden .....	40
7.5	Collega corporaties .....	40
7.6	Visitatie .....	41
7.7	Klachtencommissie .....	41
7.8	Huurachterstanden, incassobeleid .....	41
8	Onze organisatie in 2018 .....	42
8.1	Personele invulling .....	42
8.2	Communicatie .....	42
8.3	Personeelsbeleid .....	43
9	Tot slot .....	43
10	Kengetallen .....	44
	<b>Jaarrekening 2018</b> .....	46
11	<b>Balans per 31 december 2018</b> .....	47
12	<b>Winst en verliesrekening over 2018</b> .....	49
13	<b>Kasstroomoverzicht 2018</b> .....	50

14	Toelichting behorende bij de jaarrekening.....	52
14.1	Algemeen.....	52
14.2	Grondslagen van waardering activa en passiva .....	53
14.2.1	Regelgeving .....	53
14.2.2	Oordelen en schattingen .....	53
14.2.3	Schattingswijziging .....	53
14.2.4	Salderen .....	53
14.2.5	Financiële instrumenten .....	54
14.2.6	Materiële vaste activa .....	54
14.2.7	Financiële activa .....	56
14.2.8	Vorderingen .....	56
14.2.9	Liquide middelen .....	56
14.2.10	Voorzieningen .....	57
14.2.11	Belastingen .....	58
14.2.12	Langlopende schulden .....	58
14.2.13	Kortlopende schulden .....	58
14.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening .....	59
14.3.1	Algemeen .....	59
14.3.2	Huuropbrengsten.....	59
14.3.3	Opbrengsten servicecontracten.....	59
14.3.4	Overheidsbijdragen .....	59
14.3.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	59
14.3.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	59
14.3.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	60
14.3.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	60
14.3.9	Netto resultaat overige activiteiten.....	60
14.3.10	Overige organisatiekosten .....	60
14.3.11	Leefbaarheid .....	60
14.3.12	Rentebaten en rentelasten .....	61
14.3.13	Belastingen .....	61
14.4	Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	61
14.5	Toelichting op de balans .....	62
14.6	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening .....</b>	<b>77</b>
15	<b>Overige informatie .....</b>	<b>85</b>
16	<b>Ondertekening van de jaarrekening .....</b>	<b>87</b>
17	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>88</b>
17.1	<b>Controleverklaring van de accountant .....</b>	<b>89</b>

# 1 Voorwoord

In het verslagjaar 2018 heeft de WOV haar 100-jarig bestaan gevierd. Klein, zelfstandig maar nog steeds met volledige inzet voor de lokale volkshuisvesting in Oostzaan. Juist door onze zelfstandige positie zijn we in staat maatschappelijke meerwaarde te genereren. Dat doen we niet alleen door onze huurwoningen goed te beheren maar juist ook door nieuwe woningbouwmogelijkheden te ontwikkelen en ons bestaand bezit te gaan verduurzamen.

Daar waar 2016 nog vooral in het teken stond van de organisatorische aanpassingen in relatie tot de nieuwe woningwet zijn we in 2017 en 2018 begonnen met de koers van binnen naar buiten te verleggen en onze focus te richten op “presteren naar vermogen”.

Al langer bestond bij de WOV de wens om het verouderde deel van de woningvoorraad aan te pakken en te verduurzamen op een dusdanige manier dat er ook meteen stappen kunnen worden gezet in een verbetering van de energiehuishouding per woning. Winst voor de huurders, de maatschappij en de WOV. Verduurzaming is een rode draad geworden in de plannen van de WOV. Een meer dan behoorlijke opgave die we als financieel gezonde woningbouwvereniging met vertrouwen gaan oppakken. In 2018 is de aftrap gegeven voor de verduurzaming van ons eerste complex door middel van een 1<sup>e</sup> bewonersvergadering met alle betrokken huurders.

In 2018 zijn we natuurlijk ook zeer actief geweest met de nieuwbouwplannen voor complex 17 aan de Dr. Boomstraat 10 t/m 48. Ook in het verslagjaar hebben de verhuizingen van de huidige huurders onze aandacht gevraagd. In samenwerking met de gemeente is zorggedragen voor een goede regeling waarbij huurders met wat hulp van ons in staat waren te verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning of andere woning.

Naast de verduurzaming van bestaand bezit en de plannen voor complex 17 hebben we in 2018 samen met de gemeente belangrijke stappen kunnen zetten in de planontwikkeling voor diverse nieuwbouwplannen. Dat geeft moed voor de nabije toekomst. Na jaren van relatieve stilstand ziet het er naar uit dat we in Oostzaan de broodnodige nieuwe woningen kunnen plannen en uiteindelijk bouwen. In dit kader laten we ook in dit jaarverslag nog eens nadrukkelijk zien dat we als WOV in een behoorlijke krappe Oostzaanse woningmarkt moeten opereren waar veel woningzoekenden allemaal een plekje moeten krijgen. We hebben ook in 2018 maximaal moeten inzetten om zoveel mogelijk woningzoekenden een passende woning te kunnen geven.

Presteren naar vermogen vraagt veel van onze organisatie. Een organisatie die zeker nog niet “af” is! Als 100-jarige blijven we ons vernieuwen. In 2018 hebben we onze organisatie grondig laten onderzoeken op sterke en zwakke punten. Hieruit zijn aanbevelingen (zie ook pag. 12) naar voren gekomen die we met belanghebbenden hebben gedeeld. De aanbevelingen geven verder inhoud aan onze veranderingsagenda. Het jaar 2018 heeft dan ook in het teken gestaan van het implementeren van de aanbevelingen.

Zo is er al een begin gemaakt met het veel meer transparant beschrijven van wat we gaan doen als woningbouwvereniging. Naast de portefeuillestrategie is het nieuwe ondernemingsplan van de WOV opgesteld en besproken met belanghebbenden. De goede voornemens die we allemaal in onze hoofden hebben, zijn nu vooral ook op

papier komen te staan en gaan de basis vormen voor een betere verantwoording over onze prestaties. In 2018 is ook een vernieuwd activiteitenplan voor het jaar 2019 opgesteld.

We hopen dan ook dat we ook met dit jaarverslag nog een extra stapje kunnen zetten in het meer zichtbaar maken van onze inzet voor de Oostzaanse volkshuisvesting.

Naast meer transparantie en verantwoording hebben we ook de behoefte aan het professionaliseren van het risicomanagement binnen de WOV. Ook daar hebben we in 2018 belangrijke eerste stappen in gezet. Er is een risicomanagementdocument opgesteld en aan de hand daarvan gaan we in 2019 verder met het systematisch doorlopen van de organisatie op risico's, met als doel de kans erop te verkleinen dan wel de gevolgen ervan te verminderen.

Veel op papier gezet in 2018, maar uiteindelijk blijft ons werk toch echt mensenwerk. De inzet voor Oostzaan doen we zeker niet alleen. Samen met de leden, de Adviesraad, RVC, huurdersvereniging en gemeente hebben we hard gewerkt om ook in 2018 voor ieder van onze huurders, het huis een comfortabel en betaalbaar thuis te maken en om woningzoekenden te helpen aan een passende woning.

We willen iedereen bedanken die zich hiervoor inzet, binnen en buiten de WOV. Maar in het bijzonder bedanken we onze medewerkers, die elke dag met grote betrokkenheid werken aan fijn wonen in Oostzaan.

Namens Bestuur WOV  
mr. J.C. de Dood, Oostzaan



## **2 Vervolg vernieuwde verslaglegging**

WOV is een vereniging met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de metropoolregio Amsterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen. Volkshuisvesting en de bijbehorende regeling. De statutaire vestigingsplaats is Oostzaan. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### **2.1 Regelgeving**

Ook dit jaar doen wij verslag over bovengenoemde activiteiten in de vorm van een jaarverslag. Hierbij houden we rekening met een aantal regels:

- de relevante bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- richtlijnen voor het Jaarverslag (RJ 400 / RJ645 aanpassingen 2018 en 2019);

### **2.2 Beleid en control cyclus implementeren**

In 2017 zijn we begonnen onze visie verder uit te werken in beleidsnotities. Samen met de accentverschuiving in de organisatie naar ‘doen vanuit visie’ zullen we steeds concreter weergeven welke doelen we nastreven en hoe we de organisatie daarop sturen en verantwoording afleggen over de resultaten.

De ontwikkeling van de beleidscyclus is in 2018 verder doorgezet en natuurlijk wel passend bij ons als kleinschalige vereniging. Dus geen hemelbestormende ver-weg-visies die we niet kunnen waarmaken, maar eenvoud waar het kan en voor iedereen stimulerend om er mee aan de slag te zijn. We willen dan ook realistische doelen stellen, meer besluiten van het bestuur expliciet vastleggen en daarmee meer structuur creëren om strak op te sturen.

Met de vernieuwing van het jaarverslag, inmiddels ook het activiteitenplan (2019) en het ondernemingsplan gaan we niet alleen transparant maken hoe onze keuzes tot stand zijn gekomen maar ook inzichtelijk maken wat voor ons (en onze partners) belangrijke onderwerpen zijn waarop we presteren, sturen en waarover we rapporteren. Ook in de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken zal er steeds meer een koppeling zijn met onze beleidsvoornemens en verantwoording over de bijbehorende resultaten.

Voor 2018 is er nog geen “vernieuwd” activiteitenplan gemaakt dus baseren we ons in deze verslaglegging nog op de vorige versie.

## **3 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)**

### **3.1 Vooraf**

De Raad van Commissarissen (RvC) is het intern toezichthoudend orgaan van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). De RvC toetst de activiteiten van het Dagelijks Bestuur (DB) en de organisatie als geheel aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De RvC vervult daarmee een belangrijke functie tussen de eigen organisatie en het extern toezicht door instanties als de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de rijksoverheid. Werkwijze, taken, bevoegdheden van de RvC en voorwaarden rond (her)benoemingen zijn beschreven in het “Reglement voor de Raad van Commissarissen”.

Het reglement is op de website van de WOVI gepubliceerd. De RvC is samen met het DB verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. In dit verslag legt de RvC verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2018.

### **3.2 Reikwijdte en toezichtkader**

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het DB en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, staat het bestuur met raad ter zijde en heeft zij een klankbordfunctie. Door het kleine aantal DB-leden (2) achtte de RvC haar positie als sparring partner van het DB essentieel en stelde haar kennis beschikbaar aan het DB.

De raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeeld;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 25 tot en met 29 van de statuten van de WOVI omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- Governancecode Woningcorporaties
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement RvC
- Treasurystatuut
- Financieel reglement
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2019 zal een WOVI –specifiek toezicht- en toetsingskader worden opgesteld.

### **3.3 Ontwikkelingen in de sector**

In de afgelopen jaren is er, naast diverse maatschappelijke ontwikkelingen, in de corporatiewereld veel veranderd. Denk daarbij aan nieuwe wetgeving (inclusief de Veegwet), de afdracht aan het Rijk, strakkere financiële kaders, scheiden wonen-zorg en een forse toekomstige opgave, in het bijzonder op het gebied van duurzaamheid. De sector is verder in afwachting van de aangekondigde evaluatie van de huidige wetgeving. Deze wordt verwacht in het vroege voorjaar van 2019.

En dit naast al het dagelijkse werk dat gewoon doorgang moet vinden. De WOV heeft hier volop mee te maken, nu en in de toekomst. De veranderingen hebben de afgelopen jaren, naast een forse inspanning, ook het nodige aan onrust binnen de WOV veroorzaakt. Ondanks alle inspanningen is de onrust weliswaar afgenomen, maar nog onvoldoende verdwenen.

### **3.4 Werkwijze**

Per 1 januari 2018 is de RvC in omvang teruggebracht van 4 naar 3 leden. Gegeven de aard en omvang van de corporatie vindt voorbereiding, behandeling en besluitvorming thans door de gehele RvC plaats. De bespreking met de voorzitter van het DB aangaande zijn functioneren heeft informeel plaatsgevonden door de voorzitter van de RvC, na raadpleging van de overige leden.

De Governancecode Woningcorporaties (GCW) is in gezamenlijkheid opgesteld en vastgesteld door Aedes (Vereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). De RvC neemt voor het eigen functioneren de GCW als uitgangspunt. De aansluiting bij Aedes door de WOV wordt in 2019 heroverwogen.

#### **3.4.1 De rol van de voorzitter van de RvC**

De voorzitter van de RvC bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de RvC, ziet toe op een goed functioneren van de RvC, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de Raad, zorgt ervoor dat er voldoende tijd is gereserveerd voor besluitvorming, is namens de RvC het aanspreekpunt voor de voorzitter van het DB en initieert de evaluatie van het functioneren van de RvC en van de voorzitter van het DB.

#### **3.4.2 Zelfevaluatie**

De zelfevaluatie van de RvC, onder leiding van een extern adviseur, heeft plaatsgevonden op 1 november 2018. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn aan het einde van de bijeenkomst gedeeld met de voorzitter van het DB. Behalve terugkijken en vooruitblikken was het belangrijkste onderwerp het "Rapport organisatiescan WOV" van adviesbureau Vannimwegen en de recente wisseling binnen de RvC.

#### **3.4.3 Bijeenkomsten RvC**

De RvC is in totaal 8 keer bijeen geweest, waarbij de voorzitter van het DB ook aanwezig was. Daarnaast is er eenmaal intern overleg geweest, zonder leden DB of externen.

Daarnaast is de secretaris van de RvC aanwezig geweest bij bespreking van de jaarstukken 2017.

Bilateraal overleg is er regelmatig tussen individuele leden van de RvC met de voorzitter van het DB en medewerkers.

### 3.4.4 Behandelde onderwerpen

In de genoemde vergaderingen van de RvC zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest (\* besluit, # kennisname en advies DB):

- \*Ondernemingsplan
- \*Conditie score woningvoorraad
- \*Portefeuillestrategie (Strategisch Voorraad Beleid)
- \*Jaarrekening 2017
- \*Begroting 2019
- \*Meerjarenbegroting 2019-2028
- \*Actualisatie statuten en reglementen
- #Prestatieafspraken WOV, HVO (Huurders Vereniging Oostzaan) en de gemeente Oostzaan
- \*Vacatures DB en RvC
- #Project Dr. Boomstraat 10-48, sloop en nieuwbouw
- #Project Kerkbuurt 83-87, transformatie bedrijfsterrein naar woningbouw
- #Integriteitanalyse contacten aannemer
- \*Rapport Vannimwegen (organisatiescan, inclusief 5 concrete aanbevelingen)
- #Risicomanagement
- #Beleidscyclus jaarplan
- \*Aantrekken nieuwe accountant
- \*Opdrachtverlening visitatie
- #Verduurzaming bezit WOV

### 3.5 De rol van de accountant

Volgens de Governancecode van Aedes en de regels van de VTW is eind 2018 een nieuwe accountant aangesteld. Met ingang van de jaarrekening 2019 zal BDO aantreden als nieuwe accountant.

### 3.6 Samenstelling RvC per 31 december 2018

#### **De heer Paul Möhlmann**, voorzitter

Lid sinds 1 september 2016, herbenoembaar per 1 september 2019

Voormalig burgemeester gemeente Oostzaan

Behaalde PE-punten: 2016 (3 punten), 2017 (18 punten) en 2018 (0 punten)

#### **De heer Piet Keijzer**, vicevoorzitter

Lid sinds 1 september 2016, op voordracht van de huurders, herbenoembaar per 1 september 2019

Zelfstandig adviseur bouwen, wonen en zorg

Behaalde PE-punten: 2016 (11 punten), 2017 (12 punten) en 2018 (14 punten)

#### **De heer Bart van Goudoever**

Lid vanaf 1 november 2018, herbenoembaar 1 november 2022

Senior adviseur bij adviesbureau Syntro

Behaalde PE-punten: 2018 (0 punten)

### **Mevrouw Vera Jonker, tot en met 30 juni 2018**

Lid sinds 1 juli 2012, einde zittingstermijn per 1 juli 2018

Zelfstandig adviseur en interimmanager bij woningcorporaties

Behaalde PE-punten: 2016 (11 punten), 2017 (5 punten) en 2018 (0 punten)

**Mevrouw Ria Rijkers**, secretariële ondersteuning

### **3.7 Nevenactiviteiten leden RvC**

Alle hierboven genoemde leden van de RvC hebben geen nevenactiviteiten uitgeoefend waarbij er sprake is van (de schijn van) belangenverstremgeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van de WOV.

### **3.8 Beloning RvC**

De hoogte van de beloning van de RvC wordt vastgesteld door de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de WOV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

De WOV valt als woningcorporatie, gelet op het aantal woningen en het inwonertal van de gemeente Oostzaan in bezoldigingsklasse B. Het salaris van een directeur-bestuurder zou daarmee in 2018 niet hoger mogen zijn dan € 98.000,00 per jaar. De vergoedingen voor leden van een RvC zijn daarvan afgeleid, middels een afslag tot 77 % van de maximaal toegestane vergoeding (zie de door de RvC onderschreven "beroepsregel honorering commissarissen" van de VTW). Voor een gewoon lid bedraagt dit maximum € 7.550,00 bruto per jaar en voor de voorzitter € 11.350,00 bruto per jaar. Een door de RvC uitgevoerde benchmark kleine corporaties (tussen 500 en 1.500 woningen) over 2015 levert een gemiddelde op van € 4.500,00 bruto per jaar. De ALV van de WOV stemde in september 2017 in met een verhoging van de vergoeding van € 1.500 naar € 3.000,00 per jaar voor een gewoon lid en € 4.000,00 per jaar voor de voorzitter.

### **3.9 Beloning Dagelijks Bestuur**

De hoogte van de beloning van het DB wordt vastgesteld door de ALV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

Als er sprake zou zijn van een voltijds directeur-bestuurder zou de maximale beloning op jaarbasis € 98.000,00 mogen zijn. Middels een besluit in september 2017 van de ALV zijn de vergoedingen van de leden van het DB verhoogd. Uitgaande van een voltallig Dagelijks Bestuur (voorzitter en 4 leden) bedragen de maximale kosten afgerond € 43.000,00. De totaalkosten voor het DB (voorzitter, lid en 2 niet statutaire leden) over 2018 bedragen afgerond € 38.000,00

### **3.10 De toekomst tegemoet**

Het unieke van de WOV, een corporatie van relatief bescheiden omvang (+/- 1.030 VHE) en de juridische vorm van een zelfstandige vereniging, is een groot goed. Het unieke staat echter permanent onder druk en vraagt mede om die reden een waarborging naar de toekomst toe.

De externe beoordelaars van de WOV, WSW/ILT/AW/accountant, bekijken haar kritisch en hebben na 2016 ook in 2017 een aantal aandachts- en zorgpunten geformuleerd. Het DB en de RvC herkennen die punten, hebben oog voor de huidige en toekomstige kwetsbaarheid en kwaliteit van de organisatie en zijn daar in gezamenlijkheid mee aan de slag gegaan. Een gedegen analyse door adviesbureau Vannimwegen mondde uit in het "Rapport organisatiescan WOV", met daarin een vijftal concrete aanbevelingen:

- Zoek samenwerking met collega-corporaties
- Stel een bedrijfsleider aan
- Borg rolverdeling en functiescheiding (binnen en tussen leden van de organisatie, DB en RvC)
- Betrek de hele vereniging bij haar bijzondere positie
- Borg een duurzaam wervingsproces van leden DB en RvC

Het rapport is op 12 maart gepresenteerd aan het DB en de RvC en vervolgens aan de medewerkers en de stakeholders (Adviesraad, HVO en gemeente). Het jaar 2018 heeft voor het DB en de RvC van de WOV in het teken gestaan van het implementeren van de aanbevelingen. Dit is naar opvatting van de RvC een dringend noodzakelijke stap om als WOV de toekomst met voldoende vertrouwen tegemoet te kunnen treden. Tevens heeft het direct betekenis voor het vervullen van de actuele en toekomstige vacatures binnen het DB en RvC.

Ondanks intensief overleg tussen RvC en DB en de inzet van het DB was het gewenste tempo van realisatie van de aanbevelingen onvoldoende.

## 4 Bestuursverslag

### 4.1 Vereniging

Alweer 100 jaar is onze corporatie georganiseerd in verenigingsvorm. Wij zien dat als een belangrijke maatschappelijk meerwaarde. Deze organisatievorm wordt als zeer democratisch ervaren. De Algemene ledenvergadering heeft bij alle belangrijke



besluiten een stem.

Handhaving van de verenigingsstructuur is door een grote mate van zeggenschap van de leden een belangrijk basis voor ons om volkshuisvestelijk verschil te blijven maken.

De statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling van het bestuur, de taken en bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur. In de statuten staat welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Raad van Commissarissen.

### 4.2 Wijziging statuten

De statuten moesten op een aantal punten worden aangepast. Dit betrof geen inhoudelijke zaken maar was meer een aanscherping van verschillende procesvereisten. De RVC is in september akkoord gegaan met de statutenwijziging en de leden in november 2018.

Inmiddels is de akte van wijziging verleden bij de notaris.

### 4.3 Adviesraad

Bij de statutenwijziging op 6 september 2017 is het Algemeen Bestuur komen te vervallen. De WOV kent nu een Adviesraad als statutair orgaan om het bestuur en RVC gevraagd en ongevraagd te adviseren over aangelegenheden die van betekenis - kunnen- zijn voor het beleid en de activiteiten van WOV.

Zoals in artikel 30 van de statuten van de WOV staat omschreven wordt de Adviesraad benoemd door de algemene ledenvergadering. De WOV heeft om verschillende redenen gekozen voor het instellen van een Adviesraad. Zo wil de WOV met het instellen van de Adviesraad zorgdragen voor een nog betere maatschappelijke inbedding van de corporatie in de Oostzaanse samenleving. Daarnaast wil de WOV met het instellen ervoor zorgen dat op verschillende beleidsonderdelen de leden invloed houden op haar koers en besluitvorming.

Het is de bedoeling dat de Adviesraad aandacht besteedt aan diverse volkshuisvestelijke thema's die voor de WOV van belang zijn. Naast het in de statuten beschreven jaarlijkse overzicht van de activiteiten van de WOV kan dat bijvoorbeeld ook gaan over: betaalbaarheid van het wonen, positie van bijzondere doelgroepen,

verduurzaming, maatschappelijk verantwoord ondernemen etc. De Adviesraad adviseert vanuit haar expertise en maatschappelijke achtergrond en niet vanuit het huurdersbelang.

#### **4.3.1 Onderwerpen 2018**

In het verslagjaar zijn diverse onderwerpen besproken in de Adviesraad en is in een aantal zaken advies uitgebracht. Onder andere:

- Zelf Aangebrachte Voorzieningen,
- Huurreglement,
- Procedure aantrekken nieuwe bestuursleden/ commissaris,
- Deelname sollicitatieprocedure nieuw aan te stellen commissaris,
- Controle Jaarverslag/Jaarrekening
- Prestatieafspraken met Gemeente 2017 en 2018,
- Meedenken met de nieuwe vorm woonruimteverdeling,
- Rapport organisatiescan WOV van adviesbureau Vannimwegen is gedeeld met de adviesraad.

#### **4.4 RVC**

De Raad van Commissarissen (RvC) oefent volgens de woningwet 2015, het toezicht op het Bestuur uit.

Aan de Raad van Commissarissen worden een aantal operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie ter goedkeuring voorgelegd, alsmede de strategie en de randvoorwaarden bij de strategie. Deze doelstellingen liggen vanaf 2018 in het ondernemingsplan vast en worden jaarlijks in de (meerjaren)begroting nader uitgewerkt in geconcretiseerde actiepunten en activiteiten voor het eerstkomende jaar. Een aantal met name genoemde besluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de 3 miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten.

#### **4.5 Bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van de WOV. Het bestuur betreft bij deze beleidsvorming onze partners.

Het bestuur bestaat uit minimaal drie tot maximaal vijf leden. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige samenstelling van het bestuur naar geslacht en achtergrond. De inhoudelijke kwaliteit van het bestuur heeft echter prioriteit boven een evenwichtige samenstelling.

Uitgangspunt voor de bezetting van het bestuur is, dat de leden uit generalisten bestaan die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. De leden zijn lid van de vereniging, bij voorkeur woonachtig in Oostzaan en hebben bij voorkeur vanuit hun achtergrond een affiniteit met de ontwikkelingen in de samenleving in het algemeen en in de volkshuisvesting in het bijzonder. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied (portefeuille) hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht.

Het bestuur legt verantwoording af aan de ALV. Het bestuur verschaft de RVC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak.

In 2017 hebben we afscheid moeten nemen van twee bestuurders: John Boom en Emke Tietge. In 2018 zijn de leeggekomen plekken niet opgevuld. Wel is John Boom gebleven als adviseur van het bestuur en heeft Joke van der Blom als aspirant-bestuurslid het bestuur ondersteund. In 2019 zullen nieuwe bestuursleden worden geworven.

## 4.6 Governance

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en transparantie van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen en wij onderschrijven van harte de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties 2015 voor de inrichting van onze organisatie.

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

De code kent de volgende 5 principes:

1. Leden van Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Over de toepassing van de Code wordt de corporatie geacht verslag te doen en volgens het principe 'pas toe of leg uit' aan te geven om welke reden van de Code wordt afgeweken.

Er zijn op dit moment geen afwijkingen (gedefinieerd als bewust besluit af te wijken) van de code die uitgelegd dienen te worden. Duidelijk is wel dat de WOV nog steeds voluit in de implementatiefase van de Governancecode zit. Op een aantal punten zijn we ook in 2018 druk bezig geweest onderdelen van de Governancecode te beschrijven en te implementeren. Een beetje in de lijn van de opgestarte beleidscyclus zijn dat vooral onderdelen betreffende onze visie en doelstellingen en het meetbaar maken van onze resultaten.

De herziening van de woningwet heeft een grote impact op de corporatiesector en dus ook op de WOV. Gezien de kleinschaligheid van de organisatie legt deze wetswijziging een fors tijdsbeslag op de inzet van bestuur, medewerkers en de RvC. Voor WOV zijn er nog tal van vraagstukken die hierbij de nodige aandacht vragen en nader uitgewerkt dienen te worden teneinde 'compliant' te zijn.

De WOV heeft ook in 2018 duidelijk vorderingen gemaakt in de implementatie van de Governancecode. Er zijn ten opzichte van het jaarverslag 2017 diverse punten gerealiseerd:

- Er is in 2018 een strategisch beleidsplan (ondernemingsplan) tot stand gekomen.
- Er is een koppeling tot stand gekomen tussen activiteitenplan en prestatieafspraken.

- De visitatie is gepland en heeft in 2019 plaatsgevonden.
- Het risicomanagementdocument is opgesteld en de aanbevelingen worden in 2019 opgepakt.
- Op de nieuwe website van de WOV, die in 2018 is gemaakt, staan nu bijna alle documenten die volgens de Governancecode gepubliceerd dienen te zijn.

#### **4.7 Intern toezicht**

Het interne toezicht is belegd bij de raad van commissarissen. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken in de vereniging. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van bestuurders, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de WOV elke vier jaar gaat laten uitvoeren.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De toegevoegde waarde van de raad komt vooral in onderstaande taken tot uitdrukking:

1. Ervoor zorgen dat geschikte bestuurder(s) aan het roer (blijven) staan
2. Zorgen voor de noodzakelijk evenwichtige checks and balances in de governance.
3. Toetsen of de organisatie in control is: enerzijds wat betreft financiële risico's, anderzijds wat betreft leiderschap en bedrijfsvoering.
4. Het bieden van aanvullende perspectieven die nodig zijn om de afweging van meervoudige belangen te beoordelen.

#### **4.8 Integriteit**

De kern van het integriteitsbeleid van de WOV is dat integer handelen duidelijke regels vergt, en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. Het bestuur vindt het ook van groot belang dat medewerkers zelf verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan vooraf in regels is te vangen. Om werkelijk integer handelen te bevorderen, gaat het dus om het vinden van de juiste balans tussen regels en eigen verantwoordelijkheid.

Regels met betrekking tot integriteit zijn onder meer vastgelegd in:

- de integriteitscode WOV.
- de Governancecode woningcorporaties 2015.

Daarnaast kent de WOV een klokkenluiderregeling die medewerkers de gelegenheid biedt en verplicht om vermoedens van misstanden te melden.

#### **4.9 Belangrijke beleidsonderwerpen**

Naast de dagelijkse gang van zaken en doorlopende beleidsonderwerpen is er het afgelopen jaar specifieke aandacht besteed aan de volgende onderwerpen van beleid:

- Bestuurlijk overleg met de gemeente over toekomstige bouwlocaties
- Verduurzamingstraject en aanpak bezit WOV
- Rapport Vannimwegen (organisatiescan, inclusief de concrete aanbevelingen)
- Het Ondernemingsplan
- Vernieuwing jaarverslag en activiteitenplan
- Beleidscyclus (jaarkalender)
- Risicomanagementdocument en vervolgacties
- Implementatie AVG
- Prestatieafspraken
- Voorbereiden Visitatie
- Samenwerking Wormer Wonen en de Vooruitgang
- Niet zozeer een beleidsonderwerp maar uiteraard heeft het bestuur in 2018 aandacht besteed aan de viering van het 100-jarig bestaan.

Als solide organisatie proberen we invulling te geven aan 'good governance'. We leven de regels na, sturen op de kwaliteit van onze besluitvorming en een juiste samenstelling van bestuur en de raad van commissarissen.

In de komende beleidsperiode (vanaf 2019) gaan we ons ook op diverse manieren laten meten. Allereerst gebeurt dit met de visitatie. Deze gaat zowel over onze volkshuisvestelijke prestaties, als onze bedrijfsvoering en governance. In de voorbereiding op de visitatie zullen we extra aandacht geven aan de verdergaande implementatie van de Governancecode.

#### **4.10 Permanente Educatie (PE)**

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot Permanente Educatie. Door het volgen van opleidingsactiviteiten is er in 2017 gewerkt aan de vergroting van de kennis inzake het vakgebied en blijft het bestuur op de hoogte van de belangrijkste ontwikkelingen.

Aantal behaalde PE-punten door bestuursleden WOV:

Jaap de Dood	22
Wim van den Bosch	46
Totaal 2018	68

## **4.11 Risicomanagement**

De WOV vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen.

We streven naar het zo goed mogelijk beheersen van die risico's, en als een risico zich voordoet, ten minste de impact te beperken. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. De WOV hanteert het principe van integraal risicomanagement. Dat wil zeggen: alle medewerkers dragen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij aan het beperken van risico's voor de organisatie.

Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, en fouten mogen maken hoort bij een lerende organisatie. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicoacceptatie).

### **4.11.1 Risicohouding**

WOV staat een risico-neutrale houding voor. Dat houdt in dat we weloverwogen omgaan met de besluitvorming en maatregelen in lijn brengen met kansen en bedreigingen (in proportie). Dit past in onze optiek bij een maatschappelijke onderneming als de WOV.

### **4.11.2 Ontwikkelingen in 2018**

In 2018 is de versterking van het risicomanagement doorgezet door een risicomanagementdocument op te stellen. Hiervoor is het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW gehanteerd. Hierin worden zowel de 'financial risks' in kaart gebracht met behulp van ratio's als de 'business risks' (de risico's van het bedrijfsmodel) aan de hand van een kwalitatieve analyse.

### **4.11.3 Strategische risico's**

Positief is dat de WOV een portefeuillestrategie heeft opgesteld in 2017. Kern van de strategie van een corporatie is immers de portefeuillestrategie. Zoals het WSW dat ook zo mooi formuleert: een corporatie met een goed geformuleerde portefeuillestrategie, gebaseerd op een gedegen analyse van de omgeving en rekening houdend met de financiële randvoorwaarden is beter in staat te sturen op de (volkshuisvestelijke) prestaties die men wil bereiken, waardoor de voorspelbaarheid en stabiliteit van de (lange termijn) financiële resultaten groter zijn.

Strategische risico's zijn niet statisch maar veranderen continu. Het bestuur moet kunnen sturen op basis van goede informatie over deze risico's. De WOV heeft zich voorgenomen om te leren van de ervaringen met het werken met de portefeuillestrategie en deze te vertalen in een herijking hiervan elke 3 tot 4 jaar.

Ook hebben we het voornemen de omgevingsanalyse steeds beter te maken.

Strategische risico's waar de WOV in dit verslagjaar mee te maken had waren in het vorige jaarverslag reeds onderkend. Gasloos bouwen heeft inderdaad zijn intrede gedaan in Oostzaan en bij complex 17 tot hogere kosten geleid. De risico's inzake de bouwkosteninflatie die hoger is dan de bouw- en onderhoudsindex is actueel geworden in 2018 en uit zich in daadwerkelijke stijging van de bouwkosten voor onze projecten.

Aan de andere kant zijn de onderhoudsrisico's gedaald. Het risico dat we hieraan meer moeten uitgeven dan begroot door onvoorziene onderhoudsuitgaven is door de gehouden conditiemeting verlaagd. De gehouden conditiemeting wordt gekoppeld aan onze meerjarenonderhoudsbegroting.

#### **4.11.4 Tactische en projectrisico's**

Bij tactische risico's gaat het bijvoorbeeld om de risico's die samenhangen met samenwerking en projectontwikkeling. Dit geldt dus ook voor de samenwerking tussen de WOV en externe partijen. Denk daarbij aan bezwaren op bouwplannen, gemeentelijke besluiten aangaande bestemmingsplannen.

Projectrisico's in 2018 bestonden uit de planontwikkeling voor complex 17 en de plannen voor de verduurzaming van complex 2. Naar het zich nu laat aanzien zijn de plannen voor complex 17 in positieve zin en na overleg met de gemeente naar een volgende fase gebracht. De fysieke start van de verduurzaming in complex 2 is vertraagd door de vele voorbereidingen inzake het verkrijgen van een technisch goede aanpak, een kloppende energielastenberekening voor de huurders en de risico's die samenhangen met de Wet natuurbescherming.

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld, ondersteund door bedrijfs- en marktwaardeberekeningen. We zorgen ervoor dat er meerdere inschrijvingen zijn en laten waar nodig extra rekenen aan een project doormiddel van een calculatiebureau. De WOV gaat zoals gezegd de start- en fasedocumenten verder ontwikkelen om tot een investeringsbesluit te komen, waarbij vooraf nog beter de risico's van een project inhoudelijk zijn getoetst.

#### **4.11.5 Operationele risico's**

Operationele risico's zijn risico's welke zich voordoen bij de uitvoering van de werkzaamheden door de organisatie. Door de kleinschaligheid is de werkorganisatie kwetsbaar. De WOV vangt de risico's in deze op door gebruik te maken van een flexibele schil van redelijk vaste inhuurkrachten die bekend zijn met de vereniging.

Ook in het verslagjaar 2018 is onder andere de nodige kennis ingehuurd op het gebied van projectontwikkeling. De capaciteit voor de projectontwikkeling had de WOV als kleine organisatie onvoldoende in huis. Mede omdat de grootte van de projectportefeuille varieert, is gekozen voor inhuur. Tevens is in het jaar 2018 weer ondersteuning voor de financiële administratie en de beleidsontwikkeling ingehuurd.

#### **4.11.6 Financiële risico's**

Hieronder vallen risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van de WOV, zoals liquiditeitsrisico's, renterisico's en onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden.

De WOV is zich zeer bewust van zijn maatschappelijke taak. Hierbij wordt evenwicht gezocht tussen de maatschappelijke missie, de eisen die de markt stelt en de financiële continuïteit. Teneinde de maatschappelijke doelstellingen te realiseren wordt door de WOV onrendabel geïnvesteerd. We vermijden hierbij grote risico's. De WOV zoekt

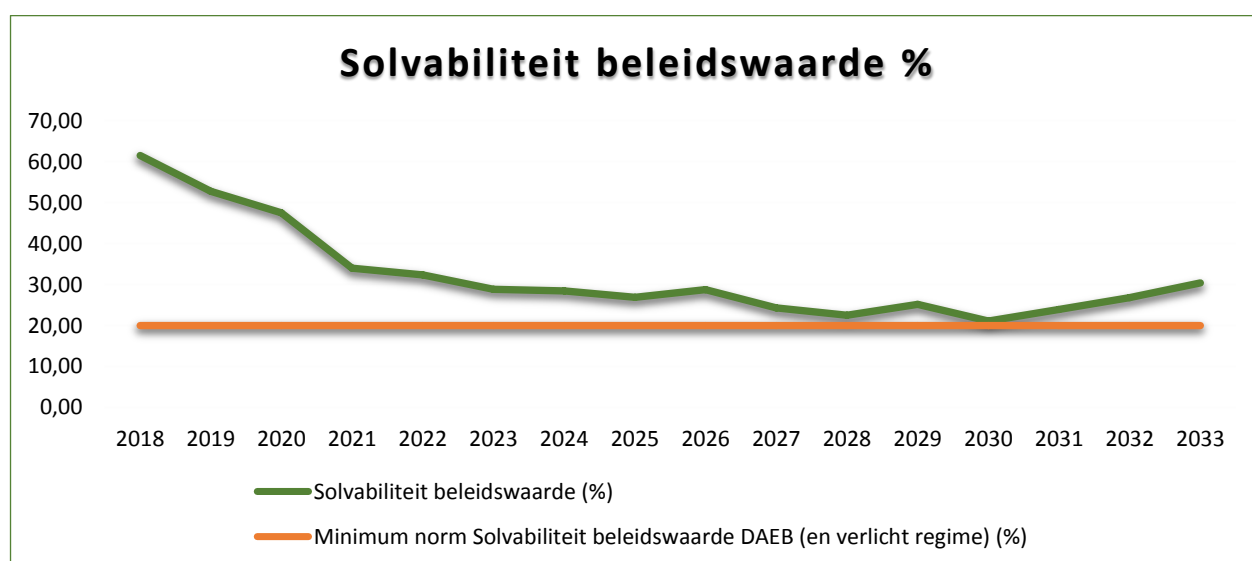
hierbij naar een balans tussen sociaal ondernemerschap en een aanvaardbaar risicoprofiel.

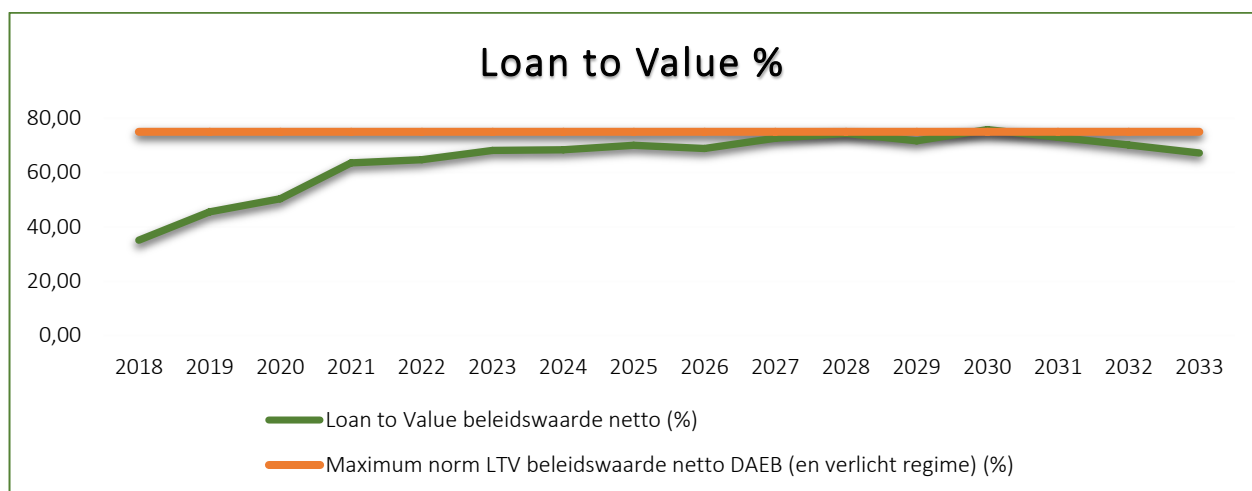
In relatie met de doorberekening van de portefeuillestrategie is uitgebreid stilgestaan bij het risicoprofiel voor de WOV. Hoewel de financiële sturing door de WOV voornamelijk geschiedt op basis van kasstromen hebben we ook nadrukkelijk stilgestaan bij het sturen op de ratio's van het WSW. Elk jaar wordt de portefeuillestrategie en bijbehorende transitieopgave opnieuw doorgerekend.

Deze ratio's spelen een belangrijke rol om de financiële risico's op korte en lange termijn te monitoren. Bij het doorrekenen van de transitieopgave zijn ook in 2018 de volgende ratio's in beeld gebracht.

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

In dit jaarverslag gaan we specifiek in op twee ratio's, die we ook in grafiek weergeven. De solvabiliteitsratio geeft de verhouding tussen het Eigen Vermogen en het Totaal Vermogen weer. Vanaf 2016 dient het vastgoed in de jaarrekening op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat) te worden gewaardeerd. De solvabiliteit in relatie tot marktwaarde is meerjarig uitstekend. We laten hier de nieuwe waardebepaling "beleidswaarde" zien in relatie tot solvabiliteit. De groene lijn is de lijn van de WOV. In deze grafiek wordt duidelijk weergegeven dat de WOV ook met deze nieuwe waardebepaling van ons vastgoed, meerjarig voldoet aan de norm van minimaal 20%.





De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van de beleidswaarde van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Het WSW hanteert een maximum van 75%. Dat wil zeggen dat de schulden maximaal 75% van de beleidswaarde mogen bedragen. De ontwikkeling van de Loan to Value blijft voor de komende jaren onder de grens van 75%, maar zoals in de grafiek te zien is vraagt het volbrengen van de transitieopgave (uit de portefeuillestrategie) wel de nodige aandacht. (de groene lijn is de WOV). In 2018 hebben we actief bijgestuurd in ons meerjarig beleid om binnen de parameters te blijven.

Conclusie bij de jaarlijkse doorrekening in 2018 was dat de financiële continuïteit niet in gevaar is en ook de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe gegarandeerd is. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief mogen we zeggen dat we goed presteren. Het vermogen wordt daadwerkelijk en maximaal ingezet, en de grenzen van de investeringscapaciteit worden opgezocht.

#### 4.11.7 Financiële verslaggevingsrisico's

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft o.a. de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken. De waardering van het DAEB-vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat. In 2018 is een vierde waarderingsgrondslag (de Beleidswaarde) ingevoerd voor de corporaties. Formeel nog als proef maar uiteindelijk als vervanging van de al langer bestaande waardering op basis van bedrijfswaarde. Het mag duidelijk zijn dat de steeds veranderende waarderingsgrondslagen een risico vormen voor de correcte verslaglegging. Niet alleen dat, er is een risico dat de waarde van een corporatie en dus de mogelijkheden van borging sterk veranderen vanwege een nieuw waarderingsbegrip. Gelukkig heeft de WOV met externe hulp alle waarderingsgrondslagen kunnen toepassen, blijven we binnen de normen en hebben dit ook in dit jaarverslag kunnen weergeven.

#### **4.11.8 Risico's op het gebied van wet- en regelgeving**

De WOV streeft ernaar te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. We hebben nog steeds speciale aandacht voor de Woningwet en bijbehorende wet- en regelgeving. Eerder in dit jaarverslag hebben we benoemd hoe we in 2017 maar ook in 2018 belangrijke vorderingen hebben gemaakt in het implementeren van de Governancecode en de bijbehorende wet- en regelgeving.

#### **4.11.9 Marktrisico's**

De lokale en regionale woningmarkt zit redelijk op slot. Naar verwachting zullen zich op korte termijn geen noemenswaardige wijzigingen voordoen in de verhuurbaarheid van het woningbezit. Er is nog steeds meer vraag dan aanbod en ook in 2018 is het slagingspercentage voor woningzoekenden verder afgenomen. Risico's in verhuurbaarheid en leegstand lijken dan ook beperkt. Op basis van de portefeuillestrategie zal in 2019 strategisch voorraadbeleid op complexniveau worden opgesteld. Hierbij zal ook verder worden ingezoomd op de verhuurbaarheid van het bezit.

#### **4.11.10 Controlesystemen**

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risico-beheersing- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Om goed risicomanagement mogelijk te maken, gaat de vereniging een continu risicomanagement- proces doorlopen. Met dit systeem identificeren, analyseren en beheersen we risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Door middel van de Planning & Control-cyclus, waarin rollen en verantwoordelijkheden nader zijn vastgelegd, bewaken we de tijdigheid van verantwoordingstukken.

#### **4.11.11 Vooruitblik op 2019**

Op basis van het risicomanagementdocument gaat de WOV met name voor de vastgoedrisico's en de governancerisico's een aantal maatregelen met externe hulp doorvoeren:

- Een nieuw investeringstatuut opstellen met actueel toetsingskader
- Projectfasering en proces beschrijven
- Fasedocumenten voor de projectontwikkeling opstellen met informatie die voor de besluitvorming van belang is.
- Managementinformatie genereren met informatie over de projecten en de voortgang van de transitieopgave.
- Projectadministratie instellen voor de beheersing van budgetten
- Een visie op bestuur en toezicht opstellen
- Toezichts- en toetsingskader opstellen

### **4.12 Beleidsmatige beschouwing waarderingsgrondslagen**

In het jaarverslag wordt een aantal waarderingsgrondslagen vermeld te weten marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Daarnaast hanteren we soms nog de

bedrijfswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

### **Marktwaarde in verhuurde staat**

Vanaf het verslagjaar 2016 (ook voor 2018) hanteert de WOV de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WOV heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 14,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 146,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11 %.

De positieve waardeontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zoals hogere markthuren en verlaging van de disconteringsvoet, in casu circa € 18 miljoen. Overige parameterwijzigingen op basis van het handboek waardering 2018 zorgen voor een waardedaling van het bezit met circa 5,6 miljoen.

### **Beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

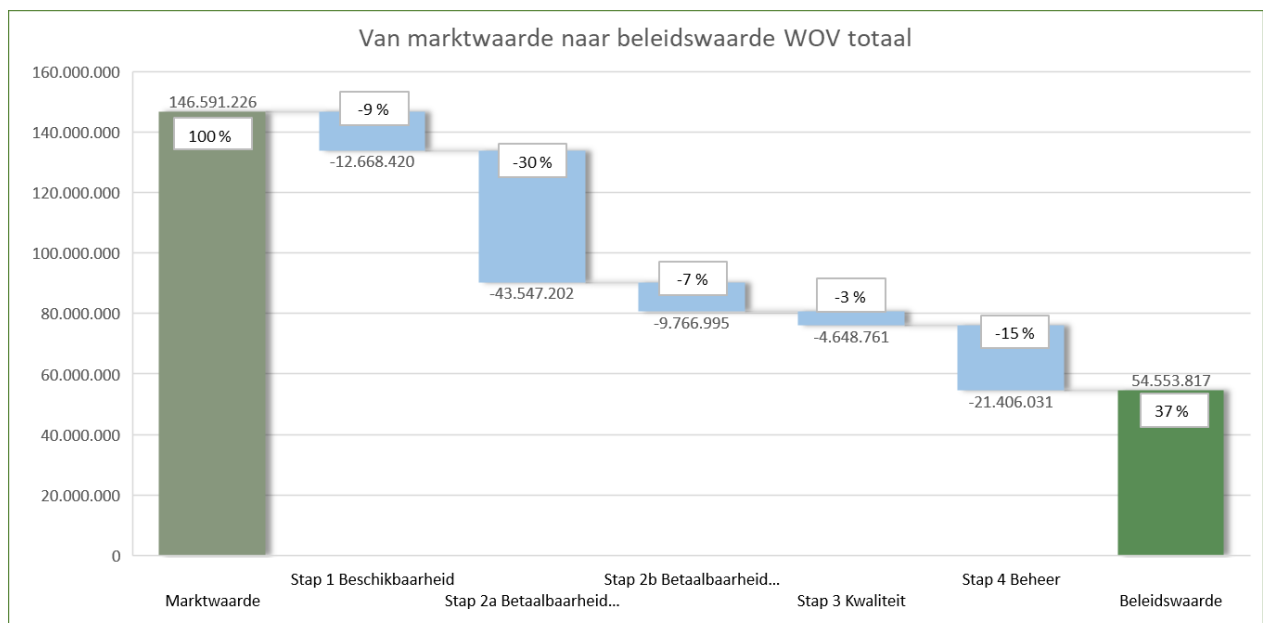
jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Zoals hierboven beschreven wordt er bij de waardering van ons vastgoed volgens beleidswaarde rekening gehouden met het beleid van de WOV.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. In de grafiek maken we inzichtelijk welke invloed de vier hieronder te benoemen aspecten hebben op de waardering van marktwaarde en beleidswaarde bij de WOV. We hebben hierbij ook de verhuurderheffing (stap 2b) meegenomen als waardedaling!



*Percentages zijn afgerond, stap 2a Betaalbaarheid (huur) en Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)*

## Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

De vier aspecten die leiden tot een lagere waarde (beleidswaarde) bij de WOV zijn:

- We hebben onze woningen niet meteen beschikbaar en hebben daarbij dus geen verkoopscenario
- We zorgen voor betaalbare huren, lager dan de markthuren
- We hebben aandacht voor goed onderhoud en ons onderhoudsbeleid kan dus afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen
- We hebben extra uitgaven ten behoeve van de exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid.

## Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de zogenaamde leegwaarde – de marktwaarde in onverhuurde staat – een veel gebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. In een volgend jaarverslag zullen we de WOZ-waarde van ons bezit betrekken bij de vergelijking.

Van alle waarden kan voor de WOV het volgende overzicht worden gegeven:

Waarderingsgrondslagen in €	Per 31 december 2018		Per 31 december 2017	
	Totaal	Gemiddeld per vhe	Totaal	Gemiddeld per vhe
Marktwaarde in verhuurde staat	146.591.226	141.908	132.057.549	127.839
Beleidswaarde	54.553.817	52.811	50.527.079	48.913
Leegwaarde	228.046.169	220.761	219.688.152	212.670

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen. Ook de marktwaarde in verhuurde staat zal de WOV niet realiseren (bv. door middel van uitponding/verkoop of vrijelijke huurstijging). Volkshuisvestelijke overwegingen spelen een belangrijke rol in onze beleidskeuzes ten aanzien van het vastgoed in exploitatie. Of met andere woorden: als woningcorporatie vindt de WOV het haar verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren indien daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan.

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 131 miljoen en de solvabiliteit 86 %. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 39 miljoen en de solvabiliteit 65 %.

## 4.13 Toekomstparagraaf

We kijken met vertrouwen naar de toekomst. Onze uitgangspositie is goed zoals blijkt uit dit verslag. De portefeuillestrategie geeft richting en zet nu al veel in gang. Nog niet alle ruimte om te ondernemen is ingevuld. Het nieuwe ondernemingsplan trekt wel al de lijn door voor de komende jaren. Een lijn van; meer presteren naar vermogen.

We zien dan ook meer mogelijkheden ontstaan om samen te werken met de gemeente Oostzaan. Bijvoorbeeld inzake de voorgenomen verduurzaming van ons bezit.

Voor 2019 en verder zien we een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op onze financiële meerjarenplanning.

### **Beschikbaarheid**

We verwachten met het programma uit onze portefeuillestrategie enkele tientallen woningen bij te kunnen bouwen. We verwachten van deze toevoeging dat er ook een meer gevarieerde woningportefeuille ontstaat die een positief effect zal hebben op de doorstroming. De WOV kiest daarbij voor (vervangende) nieuwbouw die geschikt is voor meerdere doelgroepen. De investeringen voor de nieuwbouw bedragen € 23 miljoen in de periode 2018 tot en met 2031. In 2019 zal de haalbaarheid van een aantal nieuwbouwlocaties worden bekeken en doorgerekend. We gaan hierbij gebruik maken van de nieuwe fasedocumenten en beschrijving van de risico's.

### **Kwaliteit**

In totaal investeren we in 2018 tot en met 2031 € 35,8 miljoen om onze woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Dit gaat over de verduurzaming van 520 woningen. Er is veel investeringsruimte nodig om aan onze ambities op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van onze bestaande voorraad te voldoen. De uiteindelijke doelstelling is om te komen tot een aanzienlijke CO2-reductie, die bijdraagt aan de landelijke afspraken.

### **Ontwikkelingen binnen de WOV**

De beleidsontwikkeling die we in gang hebben gezet en het onderzoek dat we hebben laten doen naar de toekomstbestendigheid van de WOV heeft zoveel nieuwe mogelijkheden opgeleverd dat we in 2019 en verder ook aan de slag gaan met de personele bezetting. De formatie zal worden uitgebreid en samenwerking met andere corporaties zal voorrang krijgen in het vervolgtraject.

### **Financierbaarheid**

Op basis van de portefeuillestrategie is ook in 2018 een financiële analyse uitgevoerd. Zo kunnen we bepalen welke risico's de WOV loopt in haar ambitie om de komende jaren te verduurzamen. Alle kengetallen wijzen in meerjarig perspectief uit, dat de financiële continuïteit niet in gevaar is en ook de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe gegarandeerd is. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief mogen we zeggen dat we goed presteren. Het vermogen wordt daadwerkelijk en maximaal ingezet, en de grenzen van de investeringscapaciteit worden opgezocht.

## **4.14 Verklaring van het Dagelijks Bestuur**

Het Bestuur is van mening dat het verslag dat aan u wordt voorgelegd een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Overeenkomstig artikel 9 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2018 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Op de Algemene Ledenvergadering d.d. 26 juni 2019 is de jaarrekening voorgelegd aan de leden van de vereniging ter vaststelling.

## 5 Volkshuisvestingsverslag

### 5.1 Missie en Visie WOV

De Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is een bewust kleinschalige, betrokken en klantgerichte corporatie voor de gemeente Oostzaan.

Met een klein team van medewerkers en actieve vrijwillige bestuurders willen we een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap zijn. Wij koesteren deze cultuur en zijn ervan overtuigd dat het onlosmakelijk verbonden is met maatschappelijk ondernemen.

In 2017 hebben we in de voorbereidingen op het nieuwe ondernemingsplan onze missie geherformuleerd:

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op het betaalbaar en goed wonen voor mensen uit de doelgroep.

Deze missie is uitgewerkt in een visie met doelstellingen. In komende jaarverslagen zullen we steeds meer onze verslaglegging koppelen aan de strategische doelen. Hierdoor zijn onze resultaten transparanter en beter te volgen. (zie ook inleiding vervolg vernieuwde verslaglegging)

### 5.2 Huidige bezit

Het woningbezit van de WOV zelf bestaat uit 655 eengezinswoningen; 375 etage woningen, waarvan 303 zonder lift en 72 met lift. Het aantal nultredenwoningen bedraagt 282.

Kengetallen WOV eind 2018	
Aantal huurwoningen	1030 (excl. Mastwoningen en BOG)
Aantal mutaties 2018	39
Aantal ingeschreven leden	3.842
Aantal actief woningzoekenden 2018	123
Aantal medewerkers / fte's	4,77
79,42% woningen onder de	€ 640,14 (2e aftoppingsgrens, prijspeil 2018)

### 5.3 Voldoende betaalbare en beschikbare woningen

De WOV richt zich op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen in Oostzaan waren het afgelopen jaar onze focus. We stuurden hier intensief op. Ook in 2018 hebben we alle doelstellingen voor het passend verhuren van onze sociale voorraad behaald. Hierbij houden wij ons aan de door de overheid gestelde inkomensgrenzen en criteria voor nieuwe woningtoewijzingen.

#### 5.3.1 Betaalbare woningen

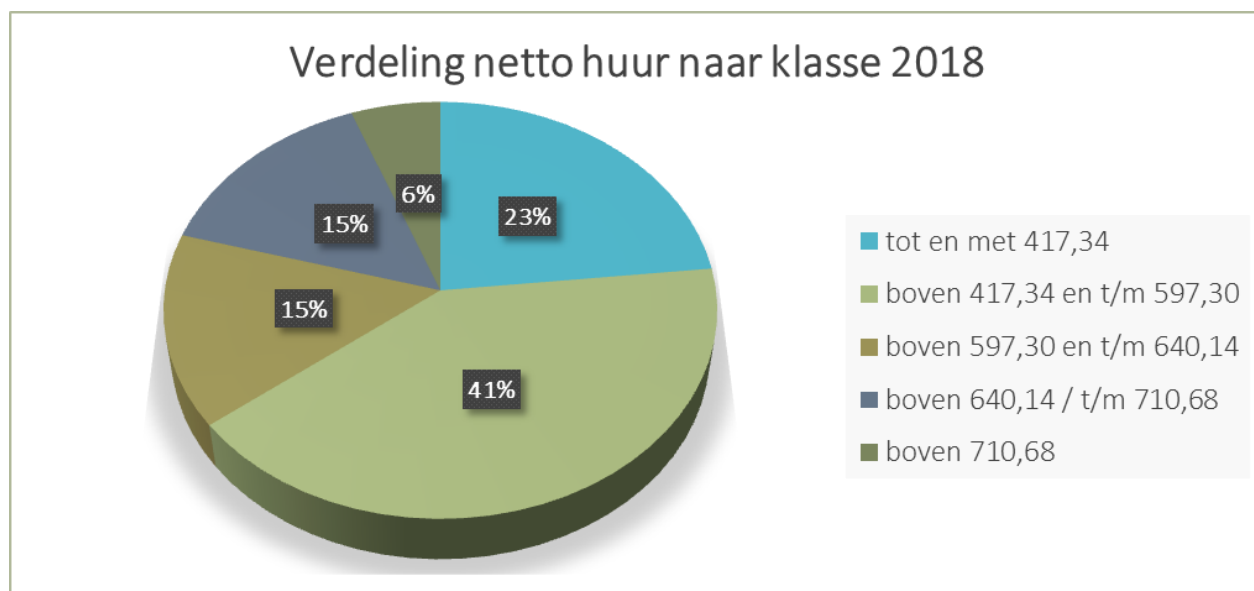
Betaalbaarheid verdient prioriteit in ons beleid. Daarbij hoort een gematigd huurbeleid. Ook in 2018 voerden we een beperkte huurverhoging door. Hierdoor bleven onze woningen betaalbaar voor de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot circa € 36.000).

### Huurverhoging per 1 juli 2018

De huurverhoging per 1 juli 2018 is door de WOV doorgevoerd overeenkomstig het door de overheid vastgestelde huurprijsbeleid. Ingekaderd door dit huurprijsbeleid heeft de WOV de huurverhoging verdeeld volgens onderstaande huurprijsklassen.

Inkomen boven	€ 41.056	Huurprijs tussen € 316- € 500	5,4 %
Inkomen boven	€ 41.056	Huurprijs tussen € 501- € 600	3,9%
Inkomen boven	€ 41.056	Huurprijs tussen € 601- € 710,68	2,5%
Inkomen onder	€ 41.056		0%
Overig		Gezinnen met >4 pers, AOW gerechtigden, inkomen onbekend	Tussen de 2,5% en 3,9%

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 van de WOV kwam uit op 1,93 %. Bij mutatie zal de huur geharmoniseerd worden.



### 5.3.2 Huurbeleid

De WOV werkt in haar huurbeleid met streefhuren. De streefhuur 75% wordt uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs. In het kader van het strategisch voorraadbeleid gaat de streefhuur per (deel)complex worden vastgesteld.

### 5.3.3 Beperkt aantal bezwaren tegen huurverhoging 2018

In totaal ontving de WOV 8 bezwaren tegen de huurverhoging. Hiervan is er één gehonoreerd.

### 5.3.4 Vooruitblik 2019

In 2018 nog niet gelukt maar in 2019 gaan we ons huurbeleid verder uitwerken in een beleidsnotitie.

## **5.4 Beschikbare woningen**

### **5.4.1 Woningtoewijzing**

De woningen die vrijkomen voor de woningzoekenden worden toegewezen conform de regels van de “Huisvestingsverordening van de Gemeente Oostzaan”. Voorop staat dat woningen worden toegewezen aan huurders uit de primaire doelgroep. Vrijkomende woningen worden aangeboden in een huis aan huisblad (Het Kompas), aan het kantoor van de WOV en op de WOV-website. Er kan zowel schriftelijk als digitaal worden gereageerd

Het toewijzen van sociale huurwoningen en het beheer van de gemeentelijke woningzoekendenregistratie en verstrekking huisvestingsvergunning is door de Gemeente Oostzaan sinds 1997 aan de WOV gemandateerd.

Een toewijzing vindt plaats in volgorde van inschrijfduur als woningzoekende met de in de advertentie vermelde criteria voor inkomen en gezinssamenstelling. Als gevolg van de regelgeving omtrent verhouding inkomen/huurprijs is de administratie en controle daarvan fors toegenomen. De eindcontrole vindt plaats door de accountant. Het verstrekken van onjuiste gegevens door de huurder kan leiden tot intrekking van de huisvestingsvergunning c.q. beëindiging van het huurcontract. Urgentieverklaringen worden, na advies van de Dienst Wonen van de Gemeente Zaanstad, door het college van B&W van Oostzaan afgegeven.

### **5.4.2 Passend toewijzen en inkomen**

Passend toewijzen van sociale huurwoningen draagt bij aan de betaalbaarheid van huurwoningen voor de laagste inkomens. Zij kunnen immers alleen nog woningen krijgen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.798. Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze groep huishoudens toewijzen. In 2018 heeft de WOV afgerond 91% toegewezen aan deze doelgroep van beleid.

### **5.4.3 Betaalbaar wonen voor de doelgroep van de huurtoeslag**

Binnen de doelgroep van de woningcorporaties vergt het toewijzen van betaalbare woningen aan huishoudens met de laagste inkomens extra aandacht. Daarom is in de Woningwet per 1 januari 2016 de passendheidsnorm ingevoerd. Elke corporatie moet aan ten minste 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen. De aftoppingsgrenzen voor 2018 zijn € 597,30 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomengrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen waren in 2018:

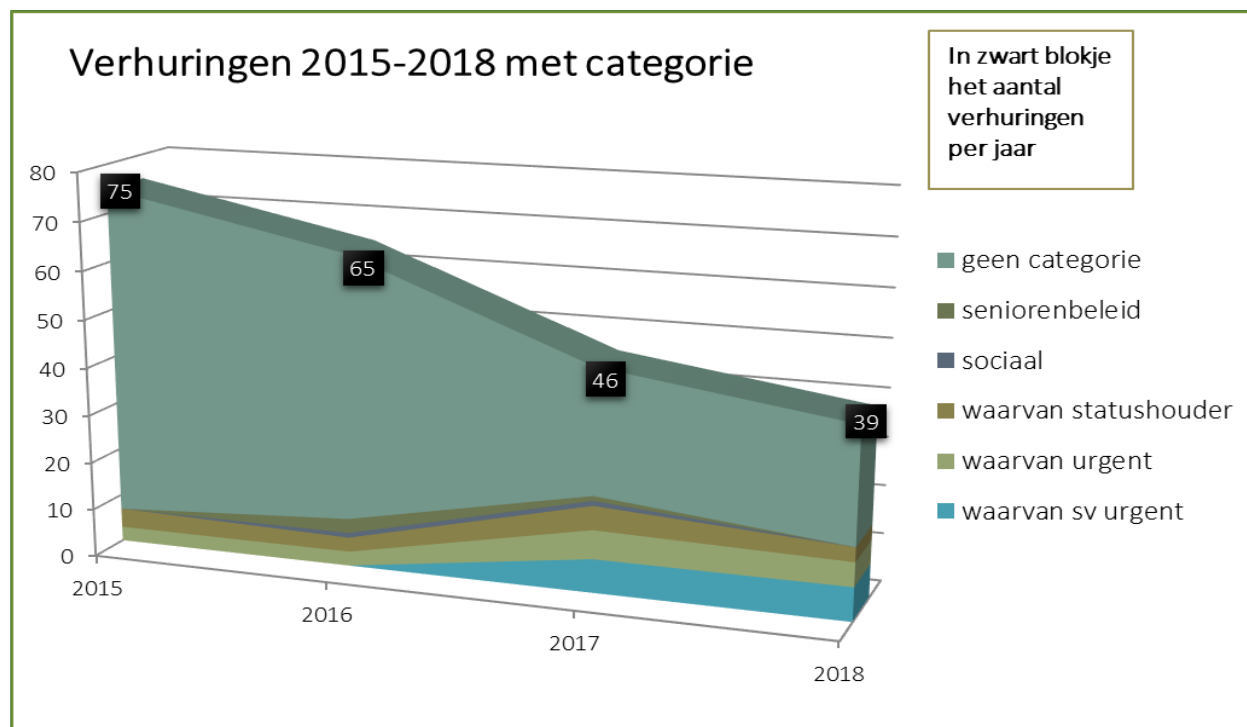
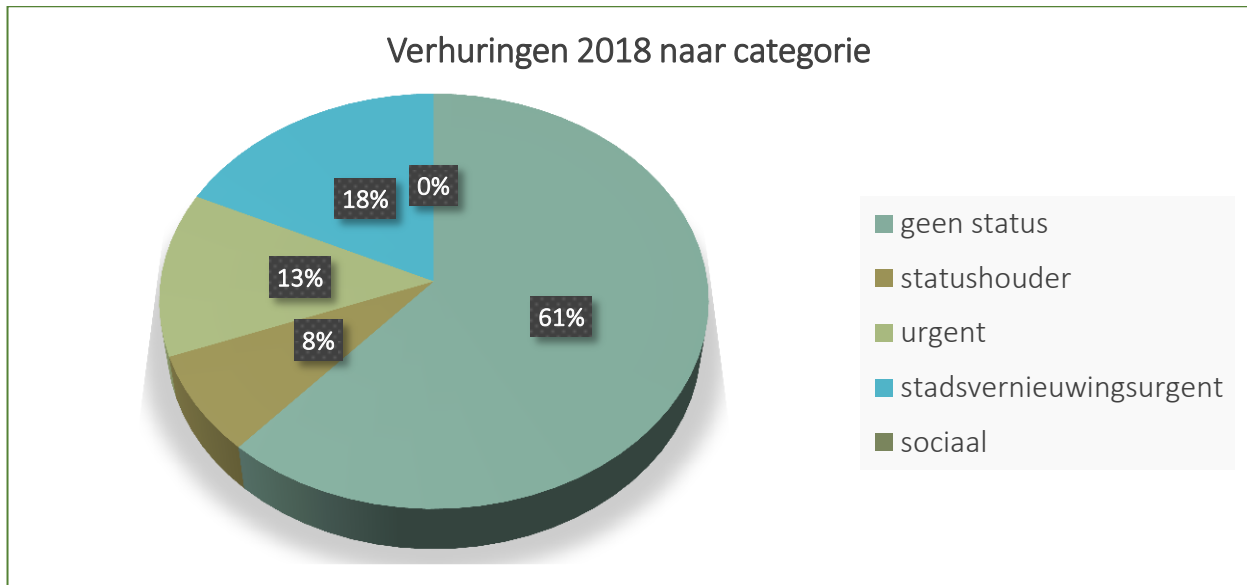
- € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens;
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 22.375 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Het afgelopen jaar verhuurdten we 100% van de onze gepubliceerde woningen passend, waarmee we ook aan deze norm ruim hebben voldaan.

#### 5.4.4 Huisvesting urgente doelgroepen

In 2018 was de druk op de Oostzaanse huurmarkt wederom hoog. Van de sociale huurwoningen die in het verslagjaar vrijkwamen voor verhuur was een aanzienlijk deel nodig voor de huisvesting van mensen met een urgentie en voor statushouders.



De Gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan statushouders. In 2018 hebben wij in drie woningen statushouders/vergunninghouders gehuisvest en dat is 8 % van het vrijgekomen bezit. De huisvesting van personen met een urgentie voldoet ruimschoots aan de maximaal 10% uit de prestatieafspraken.

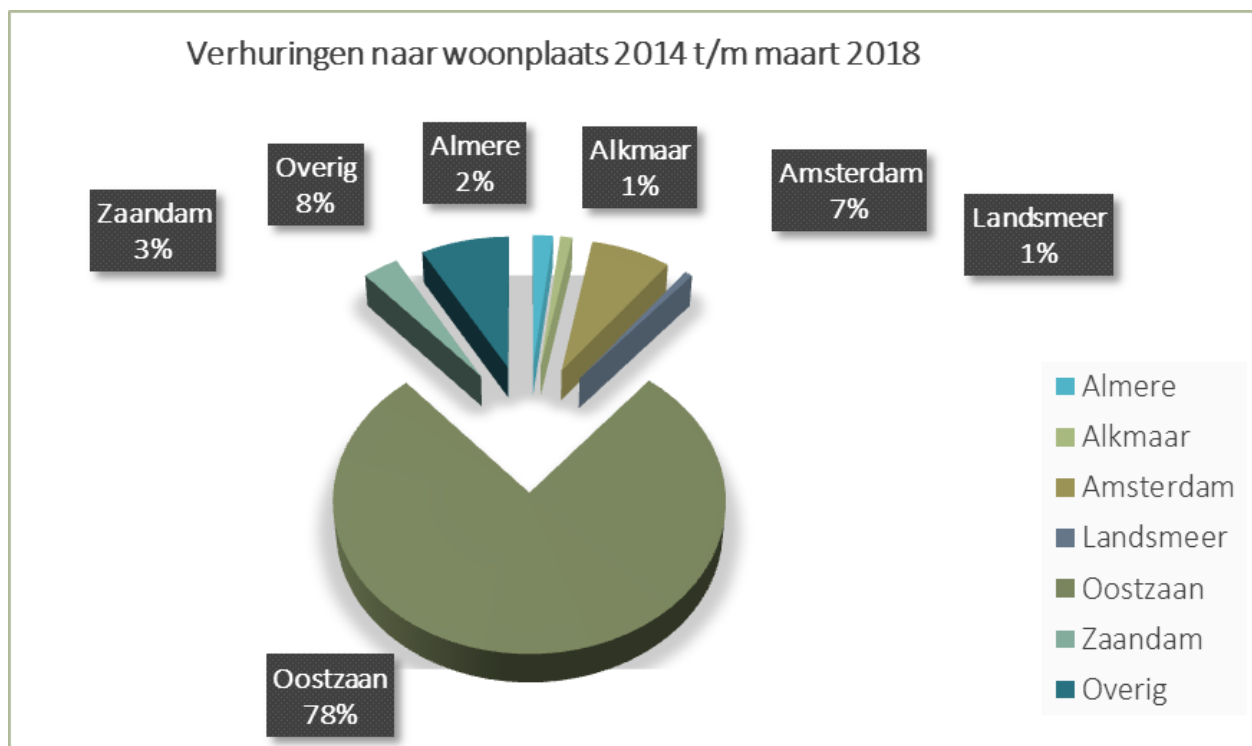
We hebben onze doelstelling met betrekking tot het huisvesten van urgente doelgroepen weliswaar gehaald maar zijn wel bezorgd over het effect op de slaagkans voor de overige woningzoekenden. In bovenstaande grafieken valt goed te zien hoe het totale aantal verhuringen terugloopt en tegelijkertijd de verhuringen aan urgente doelgroepen oploopt.

### 5.4.5 Verhuring naar herkomst

Het toewijzen van woningen in 2018 kenmerkte zich door de volgende verdeling.

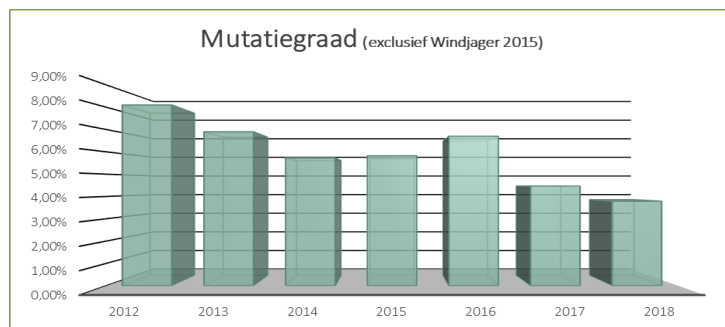
Verhuringen naar herkomst	2018
Gemeente Oostzaan	35
Stadsregio Amsterdam	2
Buiten Stadsregio Amsterdam	2
<b>Totaal</b>	<b>39</b>

Meerjarig hebben we de verhuringen wat verder uitgesplitst:



### 5.4.6 Mutatiegraad

Met een lage mutatiegraad is in ieder geval duidelijk dat er relatief weinig woningen van de WOV vrijkomen per jaar. Al jaren was het aantal woningen dat vrijkomt voor verhuur zo tussen de 40 en 70 op jaarbasis. Nu loopt dat terug.



In 2018 kwamen er 39 sociale huurwoningen vrij. We hadden in 2018 een mutatiegraad van 3,79% (4,47% in 2017). De mutatiegraad

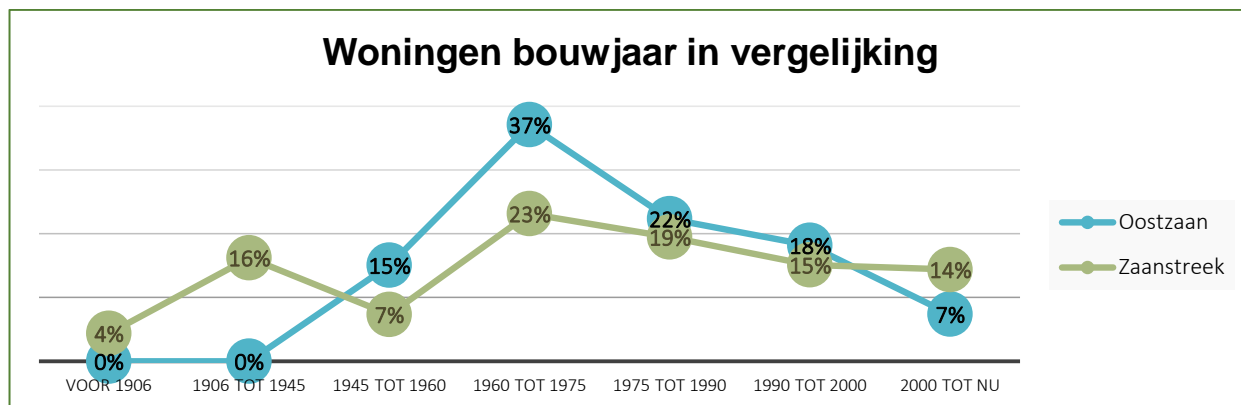
wordt steeds lager door de toenemende druk op de woningmarkt.

## 5.5 Voldoende beschikbare woningen in de toekomst.

We kiezen ervoor minimaal ons aandeel in Oostzaan in stand te houden en liever nog ons bezit uit te breiden om aan te sluiten bij de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Met het programma uit onze portefeuillestrategie uit 2017 komen er dan ook enkele tientallen woningen bij. We verwachten van deze toevoeging dat er ook een meer gevarieerde woningportefeuille ontstaat die een positief effect zal hebben op de doorstroming. De WOV kiest daarbij voor (vervangende) nieuwbouw die geschikt is voor meerdere doelgroepen.

We doen dit op basis van de prognoses die we weergegeven hebben in de portefeuillestrategie.

### 5.5.1 Vernieuwing en toevoeging



We realiseren ons dat er een grote vraag is naar sociale huurwoningen in ons werkgebied. Vrij lang (zie ook grafiek hierboven) is er vergeleken met de Zaanstreek weinig bijgebouwd in Oostzaan. We hebben jarenlang de focus gehad op het goed beheren van ons bestaand bezit. Goed beheren blijven we doen maar daarnaast hebben we ook beperkte nieuwbouwplannen.

De WOV beperkt zich dan tot de mogelijkheden voor woningbouw in de Gemeente Oostzaan. Er zijn/komen in deze Gemeente geen grootschalige bouwterreinen

beschikbaar. In het kader van de prestatieafspraken is wel meermalen gesproken over kleinere locaties voor de WOV om nieuwbouw te kunnen plegen. In het verslagjaar zijn vorderingen gemaakt in de planontwikkeling. Er is nu daadwerkelijk zicht gekomen op nieuwbouw van kleinere aantallen sociale huurwoningen op diverse locaties in Oostzaan.

Vervangende nieuwbouw Complex 17 Dr. Boom	Uitvoering 2019- 2021	Bouwen van 33 sociale huurappartementen.
Kerkbuurt 83	Planvorming 2019 Uitvoering 2020	Voornemen tot bouw van ca. 12 sociale huurappartementen.
Zuideinde 134	Planvorming 2019 Uitvoering 2020	Voornemen tot bouw van 9 sociale appartementen
Voetbalkooi De Bres	Planvorming 2019 Uitvoering 2020	Voornemen tot bouw van 10 energie- neutrale, gelijkvloerse 3-kamer woningen te realiseren

We hebben voor nieuwbouw ook plannen voor de zogenaamde inbreilocaties (tussen eigen bezit). Mogelijkheden voor nieuwbouw op deze nieuwe inbreilocaties worden jaarlijks en individueel beoordeeld.

Het streven naar betaalbare huren is daarbij leidend voor WOV. Het beleid van WOV bij nieuwbouw is dat de projecten een goede balans van investering en te ontvangen huren te zien moeten geven zodat de financiële positie op termijn gezond blijft en waarbij het onrendabele deel van de investering van acceptabele omvang is.

### 5.5.2 Complex 17

Complex 17 (Dr. Boomstraat 10 t/m 48), zal in 2019 gesloopt worden en daarna vangt de bouw van 33 woningen aan. Zoals vermeld in het voorwoord hebben vooral de



verhuizingen van de huidige huurders onze aandacht gevraagd. In samenwerking met de gemeente is zorggedragen voor een goede regeling waarbij huurders met wat hulp van ons in staat waren te verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning of andere woning. Bewoners van het complex kregen een verhuiskostenvergoeding en in veel gevallen huurgewenning.



Er zijn in 2018 nieuwe concepttekeningen voor de nieuwbouw gemaakt en in procedure gebracht. In dat kader is er ook een buurtinformatieavond gehouden op het stadhuis.

### **5.5.3 Verkoop bestaand bezit**

Verkoop van bestaand bezit doen we als WOV niet. We zullen wel blijven monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze portefeuille te vernieuwen en de bestaande woningen te verduurzamen.

## 6 Vergroting van de kwaliteit van onze Woningen

### 6.1.1 De WOV kiest voor vergroting van de kwaliteit van het bezit door verduurzaming

We gaan de komende jaren een programma verduurzaming realiseren waardoor we voor ons gehele bezit uitkomen op een gemiddeld B label. Een en ander is omschreven in onze portefeuillestrategie uit 2017.

Duurzaamheid is natuurlijk ook een belangrijk thema in de gemeentelijk woonvisie voor Oostzaan. Duurzaamheid komt terug in alle aspecten van het wonen: in woonlasten (bijvoorbeeld door besparing op energie-uitgaven), in gebruikskwaliteit en gezondheid van woningen en woonomgeving, in de toekomstkwaliteit van het dorp en de openbare ruimte (groen, schoon, heel en veilig), en in het nemen van eigen initiatief in wijken, omdat dit de plek is waar je thuis voelt.

De WOV maakt in haar portefeuillestrategie duidelijk hoe zij haar rol in deze wil oppakken.

Zoals gezegd kiezen we daarbij voor een gedifferentieerde aanpak.

Via sloop en vervangende nieuwbouw zal een fundamentele bijdrage worden gedaan aan de verduurzaming van ons bezit. Deels door vervanging en deels ook door uitbreiding van het aantal duurzame woningen.

Daarnaast is een belangrijk 2e speerpunt in onze strategie de verduurzaming van woningen die niet meteen bouwkundige of ernstige wooncomfort problemen kennen. De doelstelling is in 2021 voor ons gehele bezit op gemiddeld label B uit te komen. Met andere woorden; gemiddeld tussen een energie-index van 1,2 en 1,4.

### Planvoorbereidingen 2018

We zijn al een tijd bezig met de voorbereidingen voor de verduurzaming van ons bezit.



*Impressie oud en nieuw naast elkaar*

Het gaat in totaal om 520 woningen die we gaan verduurzamen. Daarbij richten we ons in eerste instantie op de huurwoningen die een minder gunstig energielabel hebben. Over het algemeen de oudere woningen in ons bezit. Die woningen gaan we als eerste aanpakken. In het verslagjaar zijn we in complex 2 (Doktersbuurt) begonnen met een onderzoek naar de beste aanpak voor verduurzaming in onze huurwoningen. Op verschillende plekken hebben we woningen goed bekeken op de mogelijkheden voor vloer, dak en gevelisolatie. De huurders van complex 2 hebben een brief

gekregen over ons onderzoek en in december 2018 is de bewonersavond gehouden waarbij alle plannen zijn toegelicht.

Eigenlijk hadden we al willen beginnen met het eerste complex maar we hebben er in 2018 voor gekozen om de plannen eerst technisch goed voor te bereiden en te onderzoeken hoe we onze aanpak gaan faseren. Daarnaast is de fysieke start van de

verduurzaming in complex 2 vertraagd door de vele voorbereidingen inzake een kloppende energielastenberekening voor de huurders en de risico's die samenhangen met de Wet natuurbescherming. Op dit moment staat de start van de aanpak gepland na de bouwvak 2019 en is uiteraard afhankelijk van instemming bewoners.

## 6.2 Kwaliteit in onderhoud

In 2017 is de kwaliteit van de bestaande voorraad door middel van een conditiemeting in kaart gebracht. Een onafhankelijk extern bureau (Alphaplan) heeft alle woningen geschouwd en de staat van onderhoud vastgelegd. Mede op basis hiervan wordt de meerjarenonderhoudsbegroting 2019 e.v. opgesteld. We zijn er trots op dat de kwaliteit van de woningen over het algemeen goed tot uitstekend is. Natuurlijk zijn hier altijd verbeteringen in mogelijk maar met een portefeuille die er goed bij staat kunnen we de toekomst met vertrouwen tegemoet zien.

Met behulp van de conditiemeting kunnen we ons onderhoudsbeleid verder rationaliseren. Vanuit de metingen en controles kunnen we toetsen of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen.

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij het bepalen van die kwaliteit spelen de wensen van onze klanten een belangrijke rol. We voeren verschillende soorten bouwtechnisch onderhoud uit aan onze woningen. Voor bewoners speelt het klachtenonderhoud een belangrijke rol. Reparatieverzoeken hebben immers vaak betrekking op problemen die op korte termijn en adequate wijze moeten worden verholpen.

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt bijna altijd mutatie-onderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties voeren we ook preventief planmatig onderhoud of woningverbetering uit bij een mutatie.

Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van klachten.

Bijstelling en actualisatie van de meerjaren onderhoudsbegroting gaat gekoppeld worden aan de conditiemeting. Hiervoor hebben we ook extra software laten implementeren om dit makkelijker te maken.

Overzicht onderhoudskosten 2018 in €	2018	2017
Klachtenonderhoud	466.914	453.402
Mutatie-onderhoud	304.835	496.690
Doorberekende onderhoudskosten	-15.350	-14.595
Planmatig onderhoud	429.824	162.113
<b>Realisatie totale onderhoud</b>	<b>1.186.223</b>	<b>1.097.610</b>

Hieronder een korte toelichting bij de uitgaven.

### Klachtenonderhoud

Geen grote verschillen met 2017. Het aantal opdrachtbonnen (één reparatieverzoek kan meerdere opdrachtbonnen tot gevolg hebben) is licht gedaald en het gemiddelde bedrag iets gestegen. De uitgaven in 2018 zijn redelijk conform begroot bedrag.

### **Mutatie-onderhoud**

Hier hebben we in 2018 aanmerkelijk minder aan uit hoeven te geven. Het jaar 2017 was dan ook een jaar met meer mutaties en ook aanmerkelijk meer opdrachtbonnen. In 2017 525 opdrachtbonnen tegen 220 in het verslagjaar. Ook het aantal relatief dure mutaties is gedaald in 2018 (6 stuks) tegen 16 voor 2017. Met de daling van de uitgaven zijn we voor de mutaties weer redelijk onder het begrote bedrag uitgekomen.

### **Planmatig onderhoud**

Ten opzichte van de voorgenomen planmatig onderhoudsingrepen zijn er in de praktijk van 2018 uiteindelijk twee projecten niet doorgedaan. In de realisatie van 2018 zijn de PO projecten, vervangen ventilatie units en CV, uiteindelijk niet doorgedaan. In het opvragen van de benodigde offertes voor de twee projecten zijn te veel installateurs afgevallen. In 2018 is wel alle begrote schilderwerk uitgevoerd en het schilderwerk wat doorgeschoven was uit 2017. Daarmee zijn de totale uitgaven wel binnen de begroting gebleven.

## **6.3 Kwaliteit in Leefbaarheid**

Vanuit de sociale doelstelling van de WOV dient geïnvesteerd te worden in de leefomgeving van buurten waarin het woningbezit gelegen is. Het sociale aspect van de leefbaarheid heeft voortdurend onze aandacht. In een klein dorp als Oostzaan heeft de WOV daarin een duidelijke rol. Door de dagelijkse contacten met bewoners en woningzoekenden beschikken onze medewerkers over veel kwalitatieve informatie.

Van overheidswege zijn echter de uitgaven voor leefbaarheid in de Woningwet beperkt tot activiteiten met betrekking tot het woongenot in en om de eigen woningvoorraad en gemaximeerd tot een bedrag van € 127,39 per woning.

Ook 2018 heeft de WOV maar beperkt geïnvesteerd in leefbaarheid. Operationeel bevat het onderdeel leefbaarheid, uitgaven in het kader van een huismeester (al langer bestaand beleid) en uitgaven in het groenonderhoud.

In de voorstellen voor de nieuwe prestatieafspraken hebben we deels al nieuw beleid geformuleerd voor de mogelijke financiële ondersteuning en projectbijdragen van de WOV in het kader van de leefbaarheid. Dit zullen we met alle belanghouders overleggen en we gaan er daarbij vanuit dat we een nieuwe kwalitatieve impuls kunnen geven aan dit onderdeel van onze prestaties.

## 7 Maatschappelijke inbedding

Wij willen onze omgeving duidelijk maken waar we voor staan. Dat betekent dat we met onze leden en belanghebbenden in gesprek zijn over de volkshuisvesting in Oostzaan. Daarbij zijn we transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarover.

Huurdervertegenwoordigers en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners, waarmee we periodiek in overleg gaan om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting.

Natuurlijk is de WOV als vereniging sterk verankerd in de lokale volkshuisvesting. Onze ledenorganisatie en onze Adviesraad geven de WOV een uniek karakter en mogelijkheden beleid aan te passen op maatschappelijke belangen.

### 7.1 Huurdersvereniging

De huurdervereniging HVO is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. Wij betrekken de HVO bij ons beleid.

Met de huurdersvereniging Oostzaan werd overleg gepleegd over zaken die voor de huurder van belang zijn. De belangrijkste agendapunten in 2018 waren:

- huurverhoging van 1 juli 2018
- stand van zaken nieuwbouwprojecten
- verduurzaming
- prestatieafspraken
- huurreglement
- ZAV
- Rapport organisatiescan WOV van adviesbureau Vannimwegen is gedeeld met de HVO

Bij omvangrijke en ingrijpende onderhoudswerkzaamheden wordt in principe voor overleg en klankbordfunctie, een bewonerscommissie gevormd.

### 7.2 Gemeente Oostzaan

Zowel het bestuur als medewerkers hebben frequent contact met de Gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Regelmatig wordt een project in de openbare ruimte zoals: bestrating, groenvoorziening of riolering in prettige samenwerking uitgevoerd.

Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, asielzoekers, hangjongeren en vandalisme. Bij problemen met overlast veroorzakende huurders en zij die financiële problemen hebben wordt geprobeerd om daarvoor samen met de Gemeente een oplossing te vinden. Op deze manier kan woningontzuiming ten gevolge van huurachterstand eventueel voorkomen worden.

Vanzelfsprekend is er bij nieuwbouwprojecten van de WOV vanaf de eerste aanzet daartoe een intensief contact met inbreng van beide partijen. Daarbij is in 2018 de bestemmingsplanprocedure van complex 17 aan de orde gekomen en de mogelijkheden voor nieuwbouw. In 2018 is voor de diverse nieuwbouwprojecten (zie eerdere tabel) belangrijke vooruitgang geboekt. In divers (regelmatig) overleg zijn we samen met de

gemeente bezig de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken.

In 2018 is over de verduurzaming overleg gevoerd. Samen met de Omgevingsdienst IJmond en de gemeente Oostzaan hebben we de beoogde aanpak doorgenomen en besproken hoe we kunnen faseren. Tevens is de aanpak voor het aanbrengen van zonnepanelen in Oostzaan afgestemd.

Ook het Rapport organisatiescan WOV van adviesbureau Vannimwegen is gedeeld met de gemeente.

### 7.3 Prestatieafspraken

In het kader van het maken van prestatieafspraken is veelvuldig overleg geweest met de gemeente Oostzaan en de HVO. In 2018 is het gelukt om prestatieafspraken te maken en zijn ze ondertekend.

De belangrijkste afspraken (niet alles) voor 2018 volgen hieronder en waar mogelijk meteen iets over de realisatie:

WOV streeft er naar 80% (tot € 640,14. Prijspeil 2018) van de woningvoorraad beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen te houden.	Bijna gerealiseerd
Maximaal 10% van de vrijgekomen mutatiwoningen zullen ingezet worden om urgenten te huisvesten.	Gerealiseerd
WOV zal in 2018 een start maken met de uitvoering van een isolatieproject in complex 2, doktersbuurt. Het project bestaat uit 58 woningen.	Is doorgeschoven naar 2019 en start is gemaakt
Verblijfsgerechtigden. De WOV stelt voldoende woningen beschikbaar, zodat de taakstelling voor de huisvesting van deze groep tijdig wordt gerealiseerd.	Gerealiseerd

### 7.4 Overige belanghebbenden

Op basis van individuele casuïstiek heeft de WOV contact met onder andere politie, BOA, instellingen op het gebied van verslavingszorg en begeleiding, schuldhulpverleners en maatschappelijk werk. De WOV werkt met genoemd partijen afzonderlijk samen maar ook in het kader van het Sociaal Team. Veelal komen hierbij vragen aan de orde die een relatie hebben met wonen, woonomgeving en/of huisvesting. De WOV staat open voor dergelijke vragen en zal daar waar mogelijk zoeken naar haar rol en de toegevoegde waarde in het kader van de volkshuisvesting. De relatie met de volkshuisvestelijke taak van de WOV dient hierbij altijd centraal te staan.

In 2018 is incidenteel nog samengewerkt met het Meldpunt Overlast en Bemoeizorg voor de begeleiding van het verhuistraject complex 17.

Samen met vluchtelingenwerk zijn in 2018 vier gezinnen bezocht ten behoeve van de begeleiding in gedragsregels.

### 7.5 Collega corporaties

Ook in 2018 hebben we op diverse onderdelen overleg gehad met collega-corporaties. Met name met Wormer Wonen en de Vooruitgang. Er wordt onderzocht of op een aantal

praktische zaken gezamenlijk naar een oplossing kan worden gezocht.

## 7.6 Visitatie

De voorbereidingen zijn in 2018 gestart en de WOV heeft zich begin 2019 laten visiteren. Visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording aan de belanghouders over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. In 2017 en 2018 hebben we zoals gezegd veel aandacht besteed aan het inrichten van onze beleidskaders. Dit heeft een doorloop in 2019. De eerste rapportage laat zien dat het absoluut nodig was hierin de eerste stappen te zetten. We zijn er echter nog niet!

## 7.7 Klachtencommissie

Corporaties zijn op grond van de regelgeving verplicht te beschikken over een klachtenreglement en een klachtencommissie in te stellen. Ook de WOV heeft een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie.

Huurders van de WOV kunnen met klachten terecht bij de klachtencommissie. Dit kan pas als zij hun klacht eerder schriftelijk bij de WOV hebben ingediend en niet tevreden zijn over de afhandeling ervan.

De klachtencommissie bestaat uit drie leden.

De commissie was op 31 december 2018 als volgt samengesteld:

De heer S. Smit,	voorzitter	namens huurders	benoemd per medio 2016
De heer W. v/d Bosch		namens corporatie	benoemd per medio 2018
De heer J. de Lange		onafhankelijk	benoemd per 01-05- 2008

In het verslagjaar 2018 is er 1 klacht aan de commissie voorgelegd.

De commissie Bezwaar en Beroep van de Gemeente Oostzaan functioneert als klachtencommissie voor geregistreerd woningzoekenden. Er zijn in 2018 geen klachten ingediend. Ook bij de huurcommissie zijn geen klachten ingediend.

## 7.8 Huurachterstanden, incassobeleid

Het incassobeleid heeft ruime aandacht bij de WOV. Zowel in het belang van de huurder als van de WOV wordt door samenwerking met instanties op het gebied van schuldhulpverlening getracht achterstanden te beperken en wordt geprobeerd te voorkomen dat schulden verder oplopen. De WOV wijst haar klanten daarom in een vroeg stadium op de mogelijkheden van betalingsregelingen en begeleiding. Wij geloven nog steeds in persoonlijke betrokkenheid en op de schaal van ons dorp zijn onze medewerkers en bestuurders in staat de eerste helpende hand te bieden.

In 2018 was er sprake van een hele lichte stijging in huurachterstand ten opzichte van 2017. Van 0,26% in 2017 naar 0,29% in 2018 gerekend over de totale bruto huurinkomsten. Dit is nog steeds zeer laag in vergelijking met de landelijke corporatiebenchmark.

In 2017 ontruimden we geen enkele woning vanwege huurachterstanden en is ook het aantal maanden huurachterstand bij onze huurders verder afgenomen.

## 8 Onze organisatie in 2018

We willen een compacte, zelfstandige corporatie blijven, die financieel gezond is en de zaak goed op orde heeft binnen haar werkgebied. Dit betekent dat we goed op de centen blijven letten, taken en opgaven scherp afbakenen en onze aandacht zoveel mogelijk blijven concentreren op ons huidige werkgebied. We kiezen ervoor een organisatie te zijn met een beperkte omvang. Klein zijn en blijven is voor ons geen doel op zich, maar een middel om onze kwaliteiten en meerwaarde te waarborgen. Een in omvang bescheiden organisatie, zonder te veel managementlagen zorgt voor korte lijnen intern, direct klantcontact en daarmee voor directe betrokkenheid bij de huurder en zijn woonomgeving.

Beperkingen voor de WOV liggen met name op beleidsniveau, de complexiteit van wet- en regelgeving en navenant de verantwoording en bijhorende managementinformatie. We zijn, zo mag blijken uit dit jaarverslag, hierin aan een inhaalslag begonnen.

### 8.1 Personele invulling

De WOV heeft een zeer slanke organisatie (4,77 fte), afgezet tegen de landelijke corporatiebenchmark (9 fte, (gemiddeld 0,9 fte per 100 woningen). Ook over 2018 wijkt het gemiddelde aantal fte. iets af van eerdere jaren.

	2018
3 medewerkers huuradministratie/balie allen parttime	1,40 fte;
1 medewerker opzichter nieuwbouw/planmatig onderhoud fulltime	1,00 fte;
1 medewerker opzichter mutatie/klachtenonderhoud fulltime	1,00 fte;
1 administrateur bedrijfs- en financiële administratie parttime (uren verdeeld 2p)	1,20 fte;
1 medewerkster huismeester parttime	0,17 fte.
Totaal voor 2018 7 medewerkers	<b>4,77 fte</b>

### 8.2 Communicatie

Doelstelling van de communicatie naar bewoners, woningzoekenden en overige belanghouders is het bieden van juist en tijdig inzicht in de activiteiten en de resultaten van de WOV.

De website van de WOV is in 2018 compleet nieuw opgebouwd en is daarmee weer een belangrijk middel om ons beleid en onze verantwoording te communiceren. Indien nodig wordt via andere media aandacht gevraagd voor onze activiteiten of belangrijke gebeurtenissen. Met name in het plaatselijke blaadje "Het Kompas" wat zeer goed wordt gelezen in Oostzaan.

De volgende activiteiten hebben in 2018 in het kader van PR en communicatie plaatsgevonden:

- De viering van het 100-jarig bestaan van de vereniging met uitnodigingen, persberichten en aandacht in de lokale pers
- Rapport organisatiescan WOV van adviesbureau Vannimwegen, is gedeeld met alle belanghebbenden
- Publicatie van het jaarverslag en jaarrekening alsmede de plannen voor het komend jaar
- Buurtinformatieavond voor bewoners rondom complex 17
- Bewonersavond voor de bewoners van complex 2 en diverse brieven start verduurzaming
- Advertenties voor de periodieke woningmutaties.

### 8.3 Personeelsbeleid

De medewerkers van de WOV zijn een belangrijk onderdeel van de organisatie. Het is van belang dat zij zich kunnen ontwikkelen in lijn met de geformuleerde doelstellingen van de WOV voor de komende jaren. We streven naar medewerkers met een ambitieniveau wat betreft kwaliteit en klantgerichtheid enerzijds en betrokkenheid en plezier in het werk anderzijds. De WOV biedt daartoe de mogelijkheid om te investeren in opleidingen voor medewerkers.

## 9 Tot slot

De WOV is in ontwikkeling! We hopen dat ons jaarverslag u is bevallen. Laat het ons gerust weten wanneer u nog verbeteringen wilt aandragen. Wij staan open voor uw suggesties!



## 10 Kengetallen

Omschrijving	2018	2017	2016	2015
<b><u>Aantal verhuureenheden</u></b>				
- woningen (Daeb-vastgoed)	1.009	1.010	1.012	1.012
- woningen (Niet-Daeb vastgoed)	21	20	18	18
- niet-woningen (Niet-Daeb-vastgoed) (1)	2	3	3	3
Totaal	1.032	1.033	1.033	1.033
Gemiddelde marktwaarde (2015 t/m 2018) resp. boekwaarde (2013 t/m 2014) per woning	142.171	127.934	126.412	108.985
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid (2)	n.v.t.	35.848	39.100	38.606
Gemiddelde verzekerde waarde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gem. grondslag onroerende zaakbelasting per verhuureenheid	181.322	176.780	175.530	176.501
<b>Woningen in aanbouw</b>	0	0	0	0
<b>Mutaties in het woningbezit</b>				
- aantal opgeleverd	0	0	0	20
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
- goedkoop	240	251	289	289
- betaalbaar	578	585	582	585
- duur	191	171	138	138
- geliberaliseerd (commercieel vastgoed)	21	20	21	18
<b>Kwaliteit</b>				
- kosten klachten-en mutatieonderhoud per verhuureenheid	733	906	880	575
- kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	416	157	380	142
- totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	1.149	1.063	1.260	717
<b>Prijs- en kwaliteitsverhouding</b>				
Gemiddeld aantal punten WWS	155	155	157	156
Gemiddelde netto-huur per maand ultimo boekjaar	529	517	511	490
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad in % van het totaal aantal woningen	3,79	4,37	6,36	7,16
- huurachterstand in % van de jaarhuur	0,33	0,26	0,16	0,45
- huurderving in % van de jaarhuur	0,51	0,56	0,62	0,14

Omschrijving	2018	2017	2016	2015
<b>Financiële continuïteit</b>				
Solvabiliteit	86,0%	85,4%	84,6%	81,5%
Liquiditeit- current ratio	2,80	2,91	2,50	2,20
Rentabiliteit eigen vermogen	11,0%	2,6%	1,7%	3,1%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2%	3,2%	3,2%	3,4%
Rentabiliteit totaal vermogen	10,2%	3,1%	16,4%	3,4%
<b>Balans en Winst- en verliesrekening (x € 1.000)</b>				
- eigen vermogen	131.026	117.384	114.420	94.867
- netto-huren woningen en woongebouwen	6.462	6.324	6.150	5.888
- afschrijvingen (m.i.v. 2015 alleen activa t.d.v. expl.)	14	13	15	15
- lasten onderhoud	1.186	1.098	1.302	717
- jaarresultaat	13.642	2.964	19.553	2.945
<b>Personeelsbezetting</b>				
- aantal formatieplaatsen (FTE)	4,77	5,09	4,60	5,60
- aantal personeelsleden in dienst	7,00	7,00	6,00	7,00
(1) m.i.v. 2018 cpl. 98 Kerkbuurt naar grondpositie				
(2) de bedrijfswaarde is m.i.v. 2018 niet meer van belang				

## **Jaarrekening 2018**

# 11 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

(in euro's)	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>ACTIEF</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	142.071.298	127.899.943
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.519.928	4.157.606
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	887.096	560.216
4. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	<u>81.834</u>	<u>83.724</u>
	147.560.156	132.701.488
<b>Financiële vaste activa</b>		
5. Latente belastingvorderingen	<u>43.758</u>	<u>45.887</u>
	<u>43.758</u>	<u>45.887</u>
Som der vaste activa	<u>147.603.914</u>	<u>132.747.375</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
6. Huurdebiteuren	13.567	15.343
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.651	0
8. Overige vorderingen	3.440	2.610
9. Overlopende activa	<u>49.479</u>	<u>364</u>
	80.137	18.317
10. <b>Liquide middelen</b>	<u>4.731.678</u>	<u>4.616.991</u>
Som der vlottende activa	<u>4.811.815</u>	<u>4.635.307</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>152.415.729</u></u>	<u><u>137.382.682</u></u>

(in euro's)	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<b>PASSIEF</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
11. Verenigingsreserve	389.303	424.699
12. Overige reserves	29.182.514	29.665.533
13. Herwaarderingsreserve	<u>101.454.003</u>	<u>87.293.913</u>
Totaal eigen vermogen	131.025.819	117.384.145
<b>Voorzieningen</b>		
14. Voorziening onrendabele investeringen	2.098.649	0
15. Overige voorzieningen	<u>44.995</u>	<u>41.326</u>
Totaal voorzieningen	2.143.644	41.326
<b>Langlopende schulden</b>		
16. Schulden/leningen kredietinstellingen	17.135.970	17.982.867
17. Overige schulden	<u>391.697</u>	<u>383.613</u>
Totaal langlopende schulden	17.527.667	18.366.480
<b>Kortlopende schulden</b>		
18. Schulden aan kredietinstellingen	846.897	820.749
19. Schulden aan overheid	0	0
20. Schulden aan leveranciers	190.223	139.607
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	227.399	251.862
22. Overlopende passiva	<u>454.080</u>	<u>378.513</u>
Totaal kortlopende schulden	1.718.599	1.590.730
<b>Totaal</b>	<u><u>152.415.729</u></u>	<u><u>137.382.682</u></u>

## 12. Winst- en verliesrekening over 2018

(in euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
1. Huuropbrengsten	6.443.575	6.314.643
2. Opbrengsten servicecontracten	190.582	183.978
3. Lasten servicecontracten	-188.070	-182.721
4. Overheidsbijdragen	0	0
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.088.141	-1.738.527
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.186.223	-1.097.610
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-759.033	-750.952
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>2.412.690</u>	<u>2.728.811</u>
8. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.227.000	0
9. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.600.171	1.416.432
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<u>12.373.171</u>	<u>1.416.432</u>
10. Opbrengst overige activiteiten	52.216	50.370
11. Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>40.216</u>	<u>38.370</u>
<b>12. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-21.146	-3.073
13. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.775	7.151
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-600.028	-626.193
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-593.253</u>	<u>-619.042</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<u>14.211.678</u>	<u>3.561.498</u>
15. Belastingen	-570.004	-597.828
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>13.641.674</u>	<u>2.963.670</u>

### **13. Kasstroomoverzicht 2018** (Alle bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>Ontvangsten:</b>		
1.1 Huren	<b>6.407</b>	<b>6.263</b>
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.177	6.036
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	215	201
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	-	-
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	-	-
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	15	26
1.2 Vergoedingen	191	186
1.3 Overheidsontvangsten	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	28	27
1.5 Renteontvangsten	7	3
Saldo ingaande kasstromen	<b>6.633</b>	<b>6.479</b>
<b>Uitgaven:</b>		
1.6 Erfpacht	-89	-89
1.7 Personeelsuitgaven:	<b>-410</b>	<b>-355</b>
1.7.1 Lonen en salarissen	-212	-179
1.7.2 Sociale lasten	-126	-131
1.7.3 Pensioenlasten	-72	-46
1.8 Onderhoudsuitgaven	-1.401	-1.428
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-1.072	-1.121
1.10 Renteuitgaven	-613	-626
1.11 a. Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-81	-
1.11 b. Verhuurdersheffing	-1.026	-946
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-21	-
1.13 Vennootschapsbelasting	-586	223
Saldo uitgaande kasstromen	<b>-5.299</b>	<b>-4.342</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<b>1.334</b>	<b>2.137</b>
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	-	-
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-216	-19
2.7 a Woningverbetering	-170	-156
2.14 a Investerings overig	-12	-
2.15 a Externe kosten bij verkoop	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-398</b>	<b>-175</b>

**Ingaand**

3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-

**Uitgaand**

3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	-786	-762
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-35	-33
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-821</b>	<b>-795</b>

**4.1 Mutatie liquide middelen**

	<b>115</b>	<b>1.167</b>
Liquide middelen per 1-1-2018	4.617	3.450
Liquide middelen per 31-12-2018	4.732	4.617
	<b>115</b>	<b>1.167</b>

## **14 Toelichting behorende bij de jaarrekening**

### **14.1 Algemeen**

De WOV is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij is statutair gevestigd te Oostzaan en staat ingeschreven onder nummer 35017759 bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is feitelijk gevestigd op de Jac. Corneliszstraat 8, 1511 BM in Oostzaan.

De WOV heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

### **Functioneel model**

De herziene Richtlijn 645 schrijft aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voor. Voor de resultatenrekening is er een functioneel model voorgeschreven. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### **Schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## 14.2 Grondslagen van waardering activa en passiva

### 14.2.1 Regelgeving

De WOV heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 mei 2019

### 14.2.2 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 waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOV.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

### 14.2.3 Schattingswijziging

*Bepaling marktwaarde in verhuurde staat*

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG gebruik gemaakt van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2017 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

### 14.2.4 Salderen

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

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

### **14.2.5 Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden. Derhalve wordt in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

### **14.2.6 Materiële vaste activa**

#### **14.2.6.1 Vastgoed in exploitatie**

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

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

*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 waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek 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.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of

vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

De WOV hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en BOG.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

#### *Herwaarderingsreserve*

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

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

#### *Afschrijvingen*

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

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **14.2.6.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor 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.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

#### **14.2.7 Financiële activa**

##### **14.2.7.1 Latente belastingvorderingen**

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

##### **14.2.8 Vorderingen**

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

##### **14.2.9 Liquide middelen**

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

### **14.2.10 Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

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

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

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. 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.

#### **14.2.10.2 Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, en verlofuren.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde

## **14.2.11 Belastingen**

### **14.2.11.1 Acute belastingen**

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

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

### **14.2.11.2 Latente belastingen**

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

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

## **14.2.12 Langlopende schulden**

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

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

## **14.2.13 Kortlopende schulden**

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

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

## **14.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening**

### **14.3.1 Algemeen**

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

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

### **14.3.2 Huuropbrengsten**

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

### **14.3.3 Opbrengsten servicecontracten**

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

### **14.3.4 Overheidsbijdragen**

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

### **14.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

### **14.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Hieronder worden verantwoord de belastingen en waterschapslasten, verzekeringen en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

#### **14.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

#### **14.3.9 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

#### **14.3.10 Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

#### **14.3.11 Leefbaarheid**

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

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

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

### **14.3.12 Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **14.3.13 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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 WOV 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.

WOV heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

## **14.4 Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Kasstromen uit hoofde van financiering met betrekking tot mutaties in de hoofdsom zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

## 14.5 Toelichting op de balans (Alle bedragen in €)

<b>Materiële vaste activa</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1. Daeb vastgoed in exploitatie	142.071.298	127.899.943
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.519.928	4.157.606
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	887.096	560.216
4. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	81.834	83.724
	<u>147.560.156</u>	<u>132.701.488</u>

### ***1. Daeb vastgoed in exploitatie***

De mutaties in het DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

Boekwaarde per 1 januari	<u>127.899.943</u>	<u>126.835.497</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	73.655	156.166
Herclassificatie (naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie)	-179.737	-385.281
Herwaardering	14.277.437	1.293.561
Overige mutaties	0	0
Totaal mutaties	<u>14.171.355</u>	<u>1.064.446</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>142.071.298</u>	<u>127.899.943</u>

Het daeb vastgoed in exploitatie omvat 1.009 (2017: 1.010) woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

### ***2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie***

Boekwaarde per 1 januari	<u>4.157.606</u>	<u>3.649.454</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	0	0
Herclassificatie (van Daeb vastgoed in exploitatie)	179.737	385.281
Herwaardering	322.734	122.871
Overige mutaties (cpl. 98 Kerkbuurt naar grondpositie)	-140.149	0
Totaal mutaties	<u>362.322</u>	<u>508.152</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.519.928</u>	<u>4.157.606</u>

Het niet-daeb vastgoed in exploitatie omvat 21 (2017: 20) woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en 2 bedrijfsruimtes (2017: 3).

### **Marktwaaarde**

Zowel het DAEB- als het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

	2018	2019	2020	2021	2022
<b><u>Algemeen</u></b>					
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging woongelegenheden	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%
<b><u>Woongelegenheden</u></b>					
Instandhoudingsonderhoud per vhe-EGW	962,34	962,34	962,34	962,34	962,34
Instandhoudingsonderhoud per vhe-MGW	953,88	953,88	953,88	953,88	953,88
Mutatieonderhoud per vhe-EGW	883,00	883,00	883,00	883,00	883,00
Mutatieonderhoud per vhe-MGW	663,00	663,00	663,00	663,00	663,00
Beheerkosten per vhe-EGW	436,00	436,00	436,00	436,00	436,00
Beheerkosten per vhe-MGW	428,00	428,00	428,00	428,00	428,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1143%	0,1143%	0,1143%	0,1143%	0,1143%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	XX	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	XX	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%
Mutatiekans uitponden	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%
Juridische splitsingskosten	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen in maanden	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%

Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.

#### *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 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. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (postcode)	Type	Bouwjaar
Oostzaan 1511	Eengezinswoning	1948 - 2003
Oostzaan 1511	Meergezinswoning	1954 - 2014
Oostzaan 1511	Bedrijfsonroerend Goed	1960 - 1970 - 1980

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.009 (2017: 1.010) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB-vastgoed zijn 23 (2017: 23) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 187.124.000 (2017: € 182.614.000).

## Beleidswaarde

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

Omdat de doelstelling van WOV 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 WOV en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

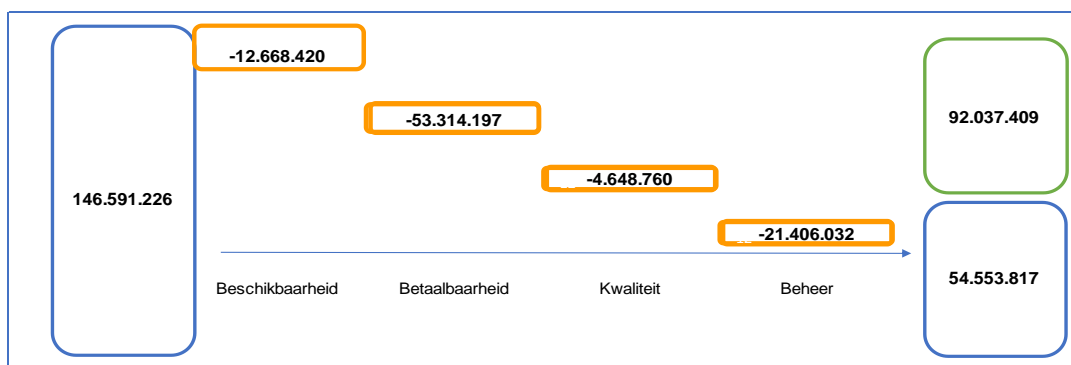
Onder de beleidswaarde wordt verstaan; de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgerende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van WOV.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 51.264.185. De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 3.289.632.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurlijner wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De beleidswaarde van BOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleids uitgangspunten.

WOV heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd bij de bepaling van de beleidswaarde:

Streefhuur	Streefhuur is gebaseerd op het huurbeleid van WOV, gerelateerd aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag
Planmatig onderhoud	Gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanung voor de komende 15 jaar per complex
Klachten- en mutatie onderhoud	Gebaseerd op de begrote kosten voor klachten- en mutatieonderhoud

Beheerlasten	€ 1.532 per vhe per jaar. Dit zijn de beheerlasten inclusief zakelijke lasten en exclusief de verhuurderheffing
Verhuurderheffing	Conform marktwaardeberekening, op basis van de huidige tarieven voor de de verhuurderheffing
Discontovoet	Conform marktwaardeberekening

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	Daeb vastgoed €	Niet-Daeb vastgoed €	Totaal €
Marktwaarde per 31-12-2018	142.071.298	4.519.928	146.591.226
Af:			
- Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	12.658.978	9.442	12.668.420
- Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	52.634.291	679.906	53.314.197
- Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.533.842	114.918	4.648.760
- Afslag wegens beheer (beheerkosten)	20.980.002	426.030	21.406.032
Subtotaal afslag	90.807.113	1.230.296	92.037.409
Beleidswaarde per 31-12-2018	51.264.185	3.289.632	54.553.817

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

#### *Verstrekte zekerheden*

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

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

Er zijn geen complexen bij de WOV waarop hypotheek is gevestigd.

#### *Brand- en stormverzekering*

De onroerende zaken in exploitatie zijn met ingang van 2012 verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuig-schade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

#### *Erfpacht*

De complexen 1 t/m 5 zijn gebouwd op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden.

### 3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Het verloop van deze posten in 2018 is als volgt:

	Verduurzaming complx 2	Kerkbuurt (grondpositie)	Dr. Boomstr.	Zuideinde 134 (grondpositie)	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	0	2.844	16.501	540.871	560.216
<i>Mutaties:</i>					
- Investerings	98.355	86.987	111.850	17.890	315.082
- Herclassificatie van Niet-Daeb vastg. in expl.	0	140.149	0	0	140.149
- Waardeverminderingen (onrendabele top)	0	0	-128.351	0	-128.351
Totaal van de mutaties	98.355	227.136	-16.501	17.890	326.880
Boekwaarde per 31 december	98.355	229.980	0	558.761	887.096

#### *Kerkbuurt 83-87*

De WOV heeft een nieuw schetsplan ingediend voor de bouw van minimaal 12 woningen. In 2018 is hierover overleg gevoerd met welstand. Er is veel vertraging in de planontwikkeling vanwege de discussie met welstand over het volume van de woningblokken.

#### *Herstructurering Complex 17 Dr. Boomstraat*

De voorbereidingen voor de vervangende nieuwbouw aan Dr. Boomstraat 10 t/m 48 zijn in 2016 gestart. In 2017 en 2018 zijn de zittende bewoners grotendeels verhuisd en is de planvorming zo goed als klaar gekomen. De kosten die gemaakt zijn in 2018 betreffen de advieskosten in relatie tot de ingehuurde projectbegeleiding en de kosten voor de projectontwikkelaar en bouwer. Start sloop is voorzien in 2019 en start bouw in 2020.

#### *Grondpositie Zuideinde*

Onder deze post is de grondpositie Zuideinde 134 opgenomen voor een bedrag ad. € 558.761. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. In 2018 is er wel een begin gemaakt met een eerste haalbaarheidsstudie. Het valt te verwachten dat in 2019 projectontwikkeling zal kunnen starten. Zodra de grondpositie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

### 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze posten in 2018 is als volgt:

	Kantoor- gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari 2018:			
- Aanschafwaarde	209.316	57.727	267.043
- Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-132.075	-51.244	-183.319
Boekwaarde 1 januari	77.241	6.483	83.724
<i>Mutaties:</i>			
- Investerings	5.089	7.319	12.408
- Afschrijvingen	-10.514	-3.784	-14.298
Totaal van de mutaties	-5.425	3.535	-1.890
Boekwaarde 31 december 2018:	71.816	10.018	81.834

	Kantoor- gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 31 december 2018:			
- Aanschaffingswaarde	214.405	65.046	279.451
- Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-142.589	-55.028	-197.617
Boekwaarde per 31 december	<u>71.816</u>	<u>10.018</u>	<u>81.834</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw
- Grond: geen afschrijving , casco 20/25 jaar
- Inventarissen: 5 jaar

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		

### 5. Latente belastingvordering

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen nominale waarde	45.887	48.016
Vrijval ten laste van het resultaat	-2.129	-2.129
Stand 31 december	<u>43.758</u>	<u>45.887</u>

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de lening-portefeuille.

## Vorderingen

6. Huurdebiteuren	13.567	15.343
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.651	0
8. Overige vorderingen	3.440	2.610
9. Overlopende activa	49.479	364
	<u>80.137</u>	<u>18.317</u>

### 6. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incasso-kosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

Zittende huurders	17.754	12.865
Vertrokken huurders	3.813	3.039
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-8.000	-561
	<u>13.567</u>	<u>15.343</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
--	-------------------	-------------------

**7. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Te verrekenen pensioenpremie SPW	13.651	0
	13.651	0

**8 Overige vorderingen**

Vertrokken huurders	4.796	28.446
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.000	-26.000
Overige vorderingen	644	164
	3.440	2.610

**9. Overlopende activa**

Nog te ontvangen rente	13	364
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	45.101	0
Te ontvangen uitkering verzekering	2.772	0
Vooruit betaald HVO	1.593	0
	49.479	364

**10. Liquide middelen**

Kas	624	88
Rekening-courant Rabobank	21.481	15.734
Rekening-courant ING-Bank	245.209	801.169
Spaarrekening ING-Bank	4.464.364	3.800.000
Totaal	4.731.678	4.616.991

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.  
De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

**Eigen vermogen**

11. Verenigingsreserve	389.303	424.699
12. Overige reserves	29.182.513	29.665.533
13. Herwaarderingsreserve	101.454.003	87.293.913
	131.025.819	117.384.145

**Toelichting eigen vermogen**

Per 31 december 2018 is in totaal € 101.454.003 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 87.293.913), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 92.037.409 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>11. Verenigingsreserve</b>		
Stand 1 januari volgens jaarrekening 2017 respectievelijk 2016	424.699	392.326
Uit resultaatbestemming 2018 respectievelijk 2017	-35.397	32.373
	<u>389.303</u>	<u>424.699</u>

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 4% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar. In 2018 zijn onder het exploitatieresultaat tevens de kosten i.v.m. het 100 jarig bestaan opgenomen (€ 69.801).

De toevoeging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verenigingsresultaat	-52.383	16.680
Rente over beginstand	16.986	15.693
	<u>-35.397</u>	<u>32.373</u>

## 12. Overige reserves

Stand 1 januari	<u>29.665.533</u>	<u>27.819.892</u>
<i>Mutaties:</i>		
Resultaat boekjaar	13.641.674	2.963.670
Resultaatbestemming vereniging	35.397	-32.373
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-14.160.090	-1.085.656
	<u>-483.019</u>	<u>1.845.641</u>
Stand 31 december	<u>29.182.513</u>	<u>29.665.533</u>

## Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 31 van de statuten van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting staat het volgende opgenomen aangaande het boekjaar en de jaarstukken:

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur stelt binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
3. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging zodanig aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen worden gekend.
4. De raad van commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, accountant-administratieconsulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of aan een organisatie waarin accountants, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van commissarissen.
5. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
6. De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, vastgesteld binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en van het advies van de adviesraad.
7. De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
8. De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de raad van commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overgelegd.

### Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat over 2018 van € 13.641.674 (2017: 2.963.670) is toegevoegd aan de overige reserves.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>13. Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	87.293.913	86.208.257
<i>Mutaties:</i>		
Desinvesteringen	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	14.160.090	1.085.656
	<u>14.160.090</u>	<u>1.085.656</u>
Stand per 31 december 2018	<u>101.454.003</u>	<u>87.293.913</u>

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

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

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of –vermindering zich voordoet.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>Voorzieningen</b>		
14. Voorziening onrendabele investeringen	2.098.649	0
15. Overige voorzieningen	44.995	41.326
	<u>2.143.644</u>	<u>41.326</u>

#### ***14. Voorziening onrendabele investeringen***

Deze post is als volgt samengesteld:

Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie project cpl. 17 Dr. Boomstraat (sloop 20 woningen / nieuwbouw 33 woningen)	2.098.649	0
Ottrekkingen	0	0
	<u>2.098.649</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>2.098.649</u>	<u>0</u>

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten van projecten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

#### ***15. Overige voorzieningen***

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget.

Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

Stand 1 januari	41.326	45.333
Mutatie boekjaar	3.669	-4.007
	<u>44.995</u>	<u>41.326</u>
Stand 31 december	<u>44.995</u>	<u>41.326</u>

#### **Langlopende schulden**

16. Schulden/leningen kredietinstellingen	17.135.970	17.982.867
17. Overige schulden	391.697	383.613
	<u>17.527.667</u>	<u>18.366.480</u>

**16. Schulden/leningen kredietinstellingen**

Het verloop van de leningen in 2018 is als volgt:

Stand 1 januari	18.803.616	19.599.105
Nieuwe leningen	0	0
Af: - Aflossing	-820.749	-795.489
Af: - Contractuele aflossingen ineens	0	0
Subtotaal	17.982.867	18.803.616
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-846.897	-820.749
Stand 31 december	17.135.970	17.982.867

**Zekerheden**

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 17.741.932 (2017 € 18.527.838) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

**Aflossingssysteem**

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire systeem.

**Rentevoet**

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 3,20% (2017: 3,20%). Het rentetype varieert van 0,98% tot en met 4,5% al naar gelang het tijdstip van het afsluiten van de betreffende lening.

**Restant looptijd**

Van de leningen heeft een bedrag van afgerond € 13.604.000 een looptijd van langer dan vijf jaar (2017: € 14.496.000).

**Duration**

De duration van de leningen bedraagt 9,74 jaar (2017: 10,03).

**Marktwaarde**

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond € 21,8 miljoen (2017: € 22,8 miljoen).

**17. Overige schulden**

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

De specificatie daarvan is als volgt :

Stand per 1 januari	383.613	371.735
- rentetoevoeging	206	3.738
- ontvangen waarborgsommen	26.980	28.614
- terugbetaalde waarborgsommen	-15.594	-17.192
- terugbetaalde rente	-3.508	-3.282
Stand per 31 december	391.697	383.613

31-12-2018      31-12-2017

De post is nader te specificeren in:

Waarborgsommen	321.777	310.391
Toegerekende rente	69.920	73.222
Totaal	391.697	383.613

Bij verhuur van woningen dient thans een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort. Over het gemiddelde saldo van de waarborgsommen en de over voorgaande jaren toegevoegde rente is in het boekjaar 0,1% rente berekend. De waarborgsom inclusief de rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

## Kortlopende schulden

18. Schulden aan kredietinstellingen	846.897	820.749
19. Schulden aan gemeenten	0	0
20. Schulden aan leveranciers	190.223	139.607
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	227.399	251.862
22. Overlopende passiva	454.080	378.513
	1.718.600	1.590.731

### *18. Schulden aan kredietinstellingen*

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	846.897	820.749
Rekening-courantkrediet	0	0
	846.897	820.749

### *19. Schulden aan overheid*

Gemeente Oostzaan	0	0

### *20. Schulden aan leveranciers*

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud	190.223	139.607

### *21. Belastingen en premies sociale verzekeringen*

Vennootschapsbelasting 2018	163.509	0
Vennootschapsbelasting 2017	0	185.672
Omzetbelasting	50.110	47.672
Loonheffing	8.386	9.401
Pensioenfonds SPW	5.394	9.117
	227.399	251.862

31-12-2018      31-12-2017

**22. Overlopende passiva**

Niet vervallen rente leningen	282.572	294.781
Vooruitontvangen huren	65.004	50.740
Te betalen verhuiskosten	6.260	0
Te betalen transitievergoeding	32.916	0
Te verrekenen huur hoogspanningswoningen	2.637	0
Vooruit ontvangen bedragen	3.809	0
Te betalen kosten 100-jarig bestaan	30.000	0
Bestuursvergoedingen	0	4.000
Te verrekenen waarborgsommen	6.915	6.255
Te verrekenen servicekosten	17.000	17.000
Diversen	6.968	5.737
	<hr/>	<hr/>
Totaal	454.080	378.513
	<hr/>	<hr/>

## ***Financiële instrumenten***

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

Binnen het treasurybeleid van De WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### **Marktrisico**

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de WOV marktrisico loopt.

### **Valutarisico**

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Prijrisico**

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijsrisico's aanwezig zijn.

### **Renterisico**

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De WOV risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

### **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

## **Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**

### **WSW obligoverplichting**

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft De WOV een aangegane obligoverplichting van € 683.064 (2017: € 713.322).

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

### **Verplichtingen ten aanzien van projecten**

Met Bouwers Van Braam-Minnesma B.V. is een Ontwikkel- en realisatie overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het project aan de Dr. Boomstraat. Dit betreft de sloop van de oorspronkelijke 20 woningen van complex 17 plus vervangende nieuwbouw van 33 woningen. De totale projectkosten inclusief bodemsanering, gasloos bouwen en bouwkostenindexatie bedragen afgerond € 5.920.000.

### **Garanties**

Bouwers Van Braam-Minnesma B.V. is onderdeel van de Thunnissen Groep B.V.

De Thunnissen Groep B.V. heeft zich garant gesteld voor de nakoming door Bouwers Van Braam-Minnesma van alle financiële verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst tussen Bouwers Van Braam-Minnesma B.V. en de WOV.

### **Erfpachtverplichtingen**

De WOV is erfpactcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het Daeb/niet-daeb vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar.

Met ingang van het jaar 2034 zullen met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken worden gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Periode < 1 jaar	88.576	88.576
1 jaar < periode < 5 jaar	354.304	354.304
Periode > 5 jaar	885.760	974.336
Totaal	<u>1.328.640</u>	<u>1.417.216</u>

## 14.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
<b>1. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	6.246.946	6.122.117
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	215.285	201.909
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	14.652	25.907
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	6.476.883	6.349.933
	<hr/>	<hr/>
Af:		
- Huurderving wegens leegstand	-32.953	-35.290
- Huurderving wegens oninbaar	-355	0
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	-33.308	-35.290
	<hr/>	<hr/>
	6.443.575	6.314.643
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 2,02% (2017: 1,29 %).		
<b>2. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	191.838	185.372
Contributies	0	0
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	191.838	185.372
Vergoedingsderving	-1.256	-1.393
	<hr/>	<hr/>
Totaal vergoedingen	190.582	183.978
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3. Lasten servicecontracten</b>		
Kosten overige zaken, leveringen en diensten	188.070	182.721
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4. Overheidsbijdragen</b>	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Lonen en salarissen	270.597	198.975
Sociale lasten	61.569	52.827
Pensioenlasten	40.146	36.641
Overige bedrijfslasten	1.715.829	1.450.084
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2.088.141</b>	<b>1.738.527</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	289.083	253.259
Transitievergoeding	32.916	0
Mutatie voorziening vakantiedagen, uitgestelde beloningen en loopbaanontwikkelingsbudget	3.669	-4.007
	<hr/>	<hr/>
	325.668	249.252
Af : ontvangen ziekengelduitkering	-55.071	-50.277
	<hr/>	<hr/>
	270.597	198.975
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Sociale lasten</b>		
Sociale lasten	48.834	42.633
Premie ziekteverzuim verzekering	12.735	10.194
	<hr/>	<hr/>
	61.569	52.827
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Pensioenlasten</b>		
CAO-pensioenpremie SPW	40.146	36.641
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
<i>Beheerkosten</i>		
Algemeen beheer en administratiekosten	280.301	282.340
Automatiseringskosten	57.667	69.440
Bestuurskosten	62.774	61.104
	<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	400.742	412.884
	<hr/>	<hr/>
<i>Andere bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	45.580	11.182
Huisvestingskosten	7.886	9.629
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.299	13.312
Verhuurderheffing	1.025.997	945.897
Saneringssteun	80.615	0
Verhuurderbijdrage huurcommissie	2.263	0
Kosten 100 jarig bestaan	69.801	0
Vorbereidingskosten project Dr. Boomstraat	60.315	52.131
Beheeractiviteiten	3.253	0
Advertentiekosten	5.078	5.049
	<hr/>	<hr/>
<i>Subtotaal andere bedrijfslasten</i>	1.315.087	1.037.200
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige bedrijfslasten	1.715.829	1.450.084
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>6. lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
De onderhoudskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Klachtenonderhoud	466.914	453.402
Mutatie-onderhoud	304.835	496.690
Doorberekende onderhoudskosten	-15.350	-14.595
Planmatig onderhoud	429.824	162.113
	<u>1.186.223</u>	<u>1.097.610</u>

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

Belastingen	513.021	486.763
Waterschapslasten	112.761	112.123
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare vordering	7.780	26.628
Verzekeringen	36.915	36.881
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>759.034</u>	<u>750.952</u>

## **Waardeverandering vastgoedportefeuille**

### **8. Overige waardeveranderingen**

Onrendabele top project Dr. Boomstraat (sloop 20 woningen / nieuwbouw 33 woningen)	<u>-2.227.000</u>	<u>0</u>
--	-------------------	----------

### **9. Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille**

Niet gerealiseerde waardeverandering	<u>14.600.171</u>	<u>1.416.432</u>
--------------------------------------	-------------------	------------------

## **Overige activiteiten**

### **10. Opbrengst overige activiteiten**

De "Overige bedrijfsopbrengsten" zijn als volgt te specificeren:		
Vergoeding administratiekosten mutaties	2.255	2.520
Contributies	29.503	29.418
Doorberekende kosten huismeester aan leveringen en diensten/leefbaarheid	8.458	6.432
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
	<u>52.216</u>	<u>50.370</u>

### **11. Kosten overige activiteiten**

Doorbelaste administratiekosten verenigingsactiviteiten	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
---	---------------	---------------

2018 2017

## Leefbaarheid

### 12. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten (mens gerelateerd)	500	500
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten (vastgoed gerelateerd)	20.646	2.573
	<hr/>	<hr/>
	21.146	3.073
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Financiële baten en lasten

### 13. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	13	371
Geactiveerde bouwrente	0	0
Rente fiscus	6.762	6.780
	<hr/>	<hr/>
	6.775	7.151
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 14. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	588.325	614.012
Rente waarborgsommen	206	3.738
Rente en kosten fiscus	3.094	0
Rente rekening-courant krediet/overige bankkosten	5.070	4.393
Borgstellingsvergoeding WSW	3.333	4.050
	<hr/>	<hr/>
	600.028	626.193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 15. Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WOV gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

2018                      2017

*Belastingdruk winst- en verliesrekening*

De belastinglast/-baten over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen 2018	567.875	0
Acute belastingen 2017	0	595.699
Mutatie latente belastingen	2.129	2.129
	570.004	597.828

*Acute belastingen boekjaar*

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	14.211.678	3.561.498
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	4.500	1.953
Saneringssteun (fiscaal niet aftrekbaar)	80.615	0
	85.115	1.953
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen commercieel	14.298	13.312
Afschrijvingen fiscaal	-39.281	-153.370
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.227.000	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-14.600.171	-1.416.432
Bijzondere waardeveranderingen (correctie 2016)	0	18.538
Opwaardering fiscaal bestaand vastgoed *)	434.700	416.500
Fiscale afschrijving agio langlopende leningen	-8.515	-8.515
Kosten planmatig onderhoud (commercieel geactiveerd)	-9.849	-10.685
	-11.981.818	-1.140.652
	2.314.975	2.422.799
Investeringsaftrek	-3.474	0
Fiscaal belastbaar resultaat	2.311.501	2.422.799
Verrekening verlies	0	0
Belastbaar bedrag	2.311.501	2.422.799
Acute belasting boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over het meerdere)	567.875	595.699

\*) Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31-12-2013 een fiscale afwaardering ad. € 6.797.350 plaats gevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 01-01-2008 structureel gedaald i.v.m vervuiling en erfpacht. Door stijging van de WOZ waarde is van deze afwaardering in 2018 een bedrag ad. € 434.700 terug genomen (2017: € 416.500).

<i>Mutatie latente belastingen</i>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
------------------------------------	--------------	--------------

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

Mutatie in voorziening latente belastingverplichtingen:

- Leningen o/g	<u>2.129</u>	<u>2.129</u>
----------------	--------------	--------------

Totaal	<u><u>2.129</u></u>	<u><u>2.129</u></u>
--------	---------------------	---------------------

## 16. Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-Daeb

### Winst- en verliesrekening over 2018

	<b>Totaal</b>	<b>Daeb</b>	<b>Niet-Daeb</b>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
1. Huuropbrengsten	6.443.575	6.213.638	229.937
2. Opbrengsten servicecontracten	190.582	183.781	6.801
3. Lasten servicecontracten	-188.070	-181.359	-6.711
4. Overheidsbijdragen	0	0	0
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.088.141	-2.050.238	-37.903
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.186.223	-1.143.893	-42.330
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-759.033	-731.947	-27.086
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.412.690</b>	<b>2.289.982</b>	<b>122.708</b>
8. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.227.000	-2.227.000	0
9. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.600.171	14.097.700	502.471
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>12.373.171</b>	<b>11.870.700</b>	<b>502.471</b>
10. Opbrengst overige activiteiten	52.216	50.353	1.863
11. Kosten overige activiteiten	-12.000	-11.572	-428
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>40.216</b>	<b>38.781</b>	<b>1.435</b>
<b>12. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-21.146</b>	<b>-20.391</b>	<b>-755</b>
13. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.775	6.533	242
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-600.028	-578.616	-21.412
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-593.253</b>	<b>-572.083</b>	<b>-21.170</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.211.678</b>	<b>13.606.989</b>	<b>604.689</b>
15. Belastingen	-570.004	-549.144	-20.860
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.641.674</b>	<b>13.057.845</b>	<b>583.829</b>

## Kasstroomoverzicht 2018

	<b>Totaal</b>	<b>Daeb</b>	<b>Niet-Daeb</b>
<b>Ontvangsten:</b>			
1.1 Huren	<b>6.406.859</b>	<b>6.176.590</b>	<b>230.269</b>
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.176.590	6.176.590	-
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	215.285	-	215.285
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	-	-	-
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	-	-	-
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	14.984	-	14.984
1.2 Vergoedingen	191.348	184.471	6.877
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	28.219	27.205	1.014
1.5 Renteontvangsten	6.762	6.519	243
Saldo ingaande kasstromen	<b>6.633.188</b>	<b>6.394.785</b>	<b>238.403</b>
<b>Uitgaven:</b>			
1.6 Erfpacht	-88.974	-85.776	-3.198
1.7 Personeelsuitgaven:	<b>-410.092</b>	<b>-395.353</b>	<b>-14.739</b>
1.7.1 Lonen en salarissen	-212.098	-204.475	-7.623
1.7.2 Sociale lasten	-126.134	-121.601	-4.533
1.7.3 Pensioenlasten	-71.860	-69.277	-2.583
1.8 Onderhoudsuitgaven	-1.401.355	-1.350.989	-50.366
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-1.071.548	-1.033.035	-38.513
1.10 Renteuitgaven	-612.762	-590.739	-22.023
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-80.615	-77.718	-2.897
1.11 b. Verhuurdersheffing	-1.025.997	-1.025.997	-
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-21.146	-20.386	-760
1.13 Vennootschapsbelasting	-586.370	-565.295	-21.075
Saldo uitgaande kasstromen	<b>-5.298.859</b>	<b>-5.145.288</b>	<b>-153.571</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<b>1.334.329</b>	<b>1.249.497</b>	<b>84.832</b>
<b>(des)investeringen</b>			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	-	-	-
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-216.005	-216.005	-
2.7 a Woningverbetering	-170.480	-170.480	-
2.14 a Investeringsoverig	-12.408	-11.962	-446
2.15 a Externe kosten bij verkoop	-	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-398.893</b>	<b>-398.447</b>	<b>-446</b>
<b>Ingaand</b>			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	-
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-
<b>Uitgaand</b>			
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	-785.907	-757.661	-28.246
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-34.842	-33.590	-1.252
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-820.749</b>	<b>-791.251</b>	<b>-29.498</b>
<b>4.1 Mutatie liquide middelen</b>	<b>114.687</b>	<b>59.799</b>	<b>54.888</b>
Liquide middelen per 1-1-2018	4.616.991		
Liquide middelen per 31-12-2018	4.731.678		
	<b>114.687</b>		

## 15 Overige informatie

### *Verbonden partijen*

Er zijn geen transacties aangegaan met verbonden partijen.

### *Werknemers*

Bij Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting waren in 2018 gemiddeld 7 werknemers in dienst (2017: 7). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 4,77 (2017: 5,09).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdelen is als volgt:

	<u>Aantal</u>	<u>Fte</u>
Financiën	1	1,20
Exploitatie en onderhoud	2	2,17
Huuradministratie/overig	4	1,40
	7,00	4,77

### *Accountantskosten*

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Controle van de jaarrekening	51.309	50.285
Andere controlewerkzaamheden	15.593	23.910
Fiscale werkzaamheden	3.736	9.393
Andere niet-controlediensten	10.558	11.097
Totaal	<u>81.196</u>	<u>94.685</u>

## Bezoldiging van de bestuurder en commissarissen

### Specificatie bestuurskosten

De bezoldiging van het Dagelijks bestuur, Algemeen bestuur, de Raad van Commissarissen en de Huurdersklachtencommissie kan als volgt worden gespecificeerd.

#### Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Met ingang van 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Afgezien van de reguliere beloningen, zijn er geen andere beloningen of onkostenvergoedingen van toepassing.

De informatie in het kader van de WNT is daar waar van toepassing als volgt:  
(bedragen zijn exclusief btw)

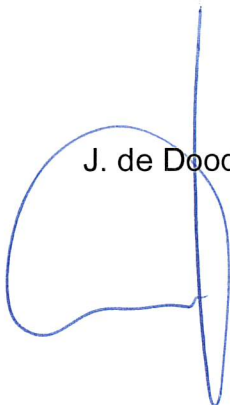
<u>naam</u>	<u>functie</u>	<u>datum in functie</u>	<u>datum uit</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dagelijks bestuur</i>					
Dood, de J.	voorzitter	22-03-2014		15.732	15.736
Bosch, W. v/d	lid	01-01-2009		5.064	5.064
Boom, J.	lid	01-05-1999	31-12-2017		5.064
Tietge, E.T.	secretaris	15-12-2016	31-12-2017		12.084
<i>Adviesraad</i>					
Bindt B.	voorzitter			500	
Kuilman M.	secretaris			500	
Roubus B.	lid			500	
Parreren E. van	lid			500	
Sjouwerman M.	lid			500	
Oudeboon W.	lid			500	
<i>Raad van Commissarissen</i>					
Jonker, V.	lid	01-07-2012	30-6-2018	1.500	3.000
Goudoever B. van	lid	01-11-2018		605	
Vries, de H.		01-01-2015	31-12-2017		3.000
Keijzer, P.	lid	01-09-2016		3.630	3.630
Mohlmann, P.	voorzitter	01-09-2016		4000	4000
<i>Huurdersvereniging</i>					
S. Smit	voorzitter			500	
B. Bindt	bestuurslid			500	
J. Giessendanner	communicatie			500	
B. v.d. Broek	communicatie			500	
L. Boshoven	bestuurslid			500	
W. Fidder	secre/penningmeester			500	
J. Udo	secre/penningmeester			500	
E. Renkema	bestuurslid			500	
<i>Huurdersklachtencommissie</i>					
Drunen, J. van					297
Lange, J. de					297
Tietge, E.					297
Overige bestuurskosten				25.243	8.635
Totaal				62.774	61.104

## 16 Ondertekening van de jaarrekening


### Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 3-6-2019,

J. de Dood, voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

W. v/d Bosch, bestuurslid

A handwritten signature in blue ink that reads 'W. v/d Bosch.' with a horizontal line underneath.

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 5-6-2019.

P. Möhlmann, voorzitter

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Möhlmann' with a large, sweeping flourish at the bottom.

## 17 Overige gegevens

## **17.1 Controleverklaring van de accountant**