

WNOV

JAARVERSLAG

2019

INHOUD

Voorwoord
Missie en visie

JAARVERSLAG

Hoofdstuk 1	De organisatie	1
Hoofdstuk 2	Kwaliteit van het woningbezit	11
Hoofdstuk 3	Vernieuwing en verduurzaming	17
Hoofdstuk 4	Huur en verhuur	21
Hoofdstuk 5	Leefbaarheid	27
Hoofdstuk 6	Belanghebbende partijen	31
Hoofdstuk 7	Financiën	35
Hoofdstuk 8	Risico's	39
Hoofdstuk 9	Verlag van de Raad van Commissarissen (RvC)	45

JAARREKENING

Kengetallen per 31 december 2019	51	
Hoofdstuk 1	Balans per 31 december 2019	52
Hoofdstuk 2	Winst- en verliesrekening over 2019	55
Hoofdstuk 3	Toelichting bij de jaarrekening	58
3.1	Algemeen	58
3.2	Grondslagen van waardering activa en passiva	59
3.2.1	Regelgeving	59
3.2.2	Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar	59
3.2.3	Oordelen en schattingen	59
3.2.4	Schattingswijziging	60
3.2.5	Salderen	60
3.2.6	Financiële instrumenten	60
3.2.7	Materiële vaste activa	60
3.2.7.1	Vastgoed in exploitatie	60
3.2.7.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	65
3.2.7.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	65
3.2.8	Financiële activa	66
3.2.8.1	Latente belastingvorderingen	66
3.2.9	Vorderingen	66
3.2.10	Liquide middelen	66
3.2.11	Voorzieningen	66
3.2.11.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	66
3.2.11.2	Overige voorzieningen	67
3.2.12	Belastingen	68
3.2.12.1	Acute belastingen	68
3.2.12.2	Latente belastingen	69
3.2.13	Langlopende schulden	69

3.2.14	Kortlopende schulden	70
3.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening	70
3.3.1	Algemeen	70
3.3.2	Huuropbrengsten	70
3.3.3	Opbrengsten en lasten servicecontracten	70
3.3.4	Overheidsbijdragen	71
3.3.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	71
3.3.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	71
3.3.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	72
3.3.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72
3.3.9	Netto resultaat overige activiteiten	72
3.3.10	Overige organisatiekosten	72
3.3.11	Leefbaarheid	72
3.3.12	Rentebaten en rentelasten	73
3.3.13	Belastingen	73
3.4	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	73
3.5	Toelichting op de balans	74
Hoofdstuk 4	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	93
Hoofdstuk 5	Overige gegevens	104
5.1	Statutaire regeling	104
5.2	Controleverklaring van de accountant	105
5.3	Ondertekening van de jaarrekening van het bestuur	109

VOORWOORD

2019 was voor de WOV in vele opzichten een heel bijzonder jaar. Eens te meer werd duidelijk dat de zo gekoesterde zelfstandigheid alleen houdbaar is als de organisatie zich verder professionaliseert. Niet alleen de uitgevoerde organisatiescan, maar ook de Visitatiecommissie hebben het bestuur in deze geadviseerd, hetgeen onder andere heeft geleid tot de aanstelling van een bedrijfsleider en een compleet nieuw bestuur. De Visitatiecommissie was het meest kritisch op de inzet van het vermogen. De WOV is financieel gezond, maar gebruikt haar vermogen volgens de commissie onvoldoende om haar volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Hierin is in 2019 een belangrijke stap gezet, waarbij is gestart met het eerste nieuwbouwproject in jaren, maar ook met de renovatie van de eerste complexen, welke een opmaat bieden tot de verdere verduurzaming van het bezit.

VOLKSHUISVESTING

Volkshuisvestelijk blijft de krapte op de woningmarkt het grootste probleem. Woningzoekenden in Oostzaan moeten lang wachten op passende huisvesting, niet in de laatste plaats omdat er erg weinig woningen vrijkomen. De WOV probeert op twee manieren sturing te geven aan het terugdringen van de wachtlijsten: enerzijds door meer woningen toe te voegen met nieuwbouw en anderzijds door te volharden in de zelfstandige woonruimteverdeling, waarmee de instroom van buitenaf kan worden beperkt.

SAMENWERKING

2019 was ook het jaar van de samenwerking: samenwerking die essentieel is om de zelfstandigheid ook in de toekomst te continueren. Conform het advies van de Visitatiecommissie is ook gewerkt aan het hernieuwen van de samenwerking met de leden en de huurdersorganisatie: de twee stakeholders die de doelgroepen van de WOV vertegenwoordigen. Dit traject krijgt in 2020 zijn vervolg, waarbij de focus ligt op de meerwaarde die beide gremia kunnen leveren voor de bedrijfsvoering van de WOV. De samenwerking met de gemeente Oostzaan, die in het verleden wel eens te wensen overliet, is verder versterkt en beide partijen zien elkaar als belangrijke partner op het gebied van huisvesting in de gemeente. Verder is een informele samenwerking opgetuigd met collega-corporaties uit Volendam (De Vooruitgang) en Wormerland (WormerWonen). Deze samenwerking gaat vooral om het delen van kennis en ervaring.

RESULTAAT

2019 is afgesloten met een positief financieel resultaat, hoofdzakelijk veroorzaakt door een positief exploitatieresultaat. De WOV heeft een zeer beperkt deel van haar bezit gefinancierd, hetgeen leidt tot een zeer gezond vermogen en positieve financiële ratio's. Het is juist deze positie die het mogelijk maakt dat de WOV haar bezit de komende jaren uitbreidt en de duurzaamheidsplannen realiseert.

TOEKOMST

In 2020 en de jaren die daarop volgen, wordt de ingezette lijn voortgezet met bijzondere aandacht voor de verdere professionalisering van de organisatie. Veel aandacht en energie gaat uit naar de nieuwbouwplannen en de verduurzaming om meer en comfortabelere woningen te kunnen bieden aan onze huurders, onze leden en de woningzoekenden op de krappe Oostzaanse woningmarkt.

Ten tijde van het schrijven van voorliggend jaarverslag verkeert de wereld in de coronacrisis, welke ook zijn impact heeft op Oostzaan, de WOV en haar huurders. Onduidelijk is nog hoe lang deze crisis duurt en welke economische nasleep deze met zich meebrengt. Deze onzekerheid kent ook zijn weerslag op de plannen van de WOV.

DANKWOORD

Vanuit de WOV willen we iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling die de WOV het afgelopen jaar heeft doorgemaakt. Allereerst de collega's van de WOV die dagelijks het woningbezit beheren en verbeteren, maar ook zeker de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) en de leden vertegenwoordigd in de Adviesraad, die hard meewerken aan de ingezette ontwikkeling van de WOV.

HET BESTUUR

N. van Baarsen
T. Bos
N. Moesman

KENGETALLEN 2019

(PER 31 DECEMBER 2019)

Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	4.058
Aantal actieve woningzoekenden	143
Gemiddelde wachttijd voor een woning	16 jaar
Aantal verhuurde woningen in boekjaar (mutaties)	35
Aandeel verhuringen aan urgenten, statushouders en maatwerk	28%
Passend toegewezen	100%
Aantal woningen in eigendom	1.010
Aandeel eengezinswoningen	65%
Aandeel nultredenwoningen	20%
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0
Aantal gesloopte woningen	20
Aantal renovaties (opgeleverd)	0
Aantal verkochte woningen	0
Gemiddelde netto maandhuur per woning	€548
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur	68%
Aandeel woningen tot tweede aftoppingsgrens (tot €651,03)	78%
Huromstijging 2019	2,54%
Gemiddelde energie-index	1,72 (label D)
Aantal medewerkers	10 (6,5 fte)

MISSIE

De Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een bewust kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Met een klein team van medewerkers en bestuurders willen we een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap zijn. We koesteren deze cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk zijn verbonden met maatschappelijk ondernemen. In 2017 heeft de WOV, in de voorbereidingen op het nieuwe ondernemingsplan, de 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 met beperkte koopkracht.

VISIE

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- Onze vereniging weet wat er leeft in de samenleving en is begaan met de gemeenschap van Oostzaan;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen in de Oostzaanse samenleving;
- Onze taak is het verhuren, onderhouden en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken en woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en medeverantwoordelijkheid nemen in de ontwikkeling van goed en prettig wonen;
- We willen de huurders in staat stellen levenslang (zelfstandig) te kunnen blijven wonen op de plek die hij of zij zelf verkiest. We streven er naar dat huurders kunnen wonen in levensloopbestendige woningen;
- De WOV draagt bij aan de diversiteit van buurten. Daarbij ervaart de doelgroep een keuze in het woningaanbod en in kwaliteit en prijs;
- Leden en huurders ervaren een band met de WOV. Onze medewerkers zijn betrokken bij de leden en huurders en zetten zich in voor een professionele dienstverlening;
- De WOV is een financieel solide vereniging;
- Huurders wonen tevreden.

1

DE ORGANISATIE

VERENIGING

De WOV is alweer honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De leden zien dat als een belangrijke maatschappelijke meerwaarde en deze organisatievorm wordt als zeer democratisch ervaren. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal belangrijke besluiten een stem, zoals is vastgelegd in de statuten. Handhaving van de verenigingsstructuur is door een grote mate van zeggenschap van de leden een belangrijke basis voor ons om volkshuisvestelijke verschil te blijven maken.

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

ONDERNEMINGSPLAN

De WOV heeft de plannen voor de periode 2019-2024 vastgelegd in het ondernemingsplan Presteren naar Vermogen. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren zijn het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor huishoudens met beperkte koopkracht, het bouwen van nieuwe woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en het investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. De WOV wil daarbij haar zelfstandigheid niet verliezen.

ORGANISATIESCAN

In 2018 heeft bureau Vannimwegen een organisatiescan uitgevoerd in opdracht van de WOV, met de opdracht om te onderzoeken of de organisatie voldoende toekomstbestendig is om zelfstandig en binnen de kaders van de toezichthouders te kunnen functioneren. Vannimwegen heeft een vijftal adviezen geformuleerd:

1. Zoek samenwerkingen met collega-corporaties;
2. Stel een bedrijfsleider aan;
3. Borg een duidelijke rolverdeling en functiescheiding;
4. Betrek de hele vereniging bij haar bijzondere positie;
5. Borg een duurzaam wervingsproces.

In 2019 zijn een deel van deze adviezen opgevolgd. Zo is er een informeel samenwerkingsverband opgezet met De Vooruitgang uit Volendam en WormerWonen. In augustus 2019 is er een bedrijfsleider aangesteld en zijn nieuwe bestuursleden geworven volgens nieuwe functieprofielen, meer op afstand van de uitvoering en volgens een duidelijk inhoudelijk profiel. De eerste aanzet is gedaan voor een duidelijkere rolverdeling en functiescheiding. In 2020 krijgen deze vernieuwingen een vervolg.

BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestaat volgens de statuten uit minimaal drie personen. In 2019 vond een wisseling van het bestuur plaats, zowel in bezetting als in de invulling van de bestuursfuncties. In de periode 1 januari tot en met 22 oktober 2019 was er sprake van een dagelijks bestuur dat bestond uit de heer J. de Dood (voorzitter) en de heer W. van den Bosch (lid). Vanaf 23 oktober tot 1 december 2019 was de heer Van den Bosch tijdelijk de enige bestuurder. Op 1 december 2019 zijn de heren N. Moesman en N. van Baarsen benoemd als bestuursleden, zodat er weer een driekoppig bestuur was.

Er werd 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. Daarom is dit bij de nieuwe samenstelling van zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur niet gelukt.

Sinds augustus 2019 is de dagelijkse leiding van de WOV in handen van de bedrijfsleider.

Naam	Profiel	Periode	Tot
De heer J. de Dood	Voorzitter	Maart 2014	Oktober 2019
De heer W. van den Bosch	Lid	Januari 2009	Huidig
De heer N. Moesman	Voorzitter	December 2019	Huidig
De heer N. van Baarsen	Lid, vastgoed	December 2019	Huidig
Vacature	Lid, financieel risico	Vacature, ingevuld per 2020	

Het bestuur overlegde in het verslagjaar negentien keer, waarvan éénmaal in nieuwe samenstelling. De belangrijkste onderwerpen die in 2019 aan bod kwamen, zijn:

- Planmatig onderhoud (schilderwerk)
- Toekomstige bouwlocaties
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
- Jaarverslag en jaarrekening
- Samenwerking De Vooruitgang en WormerWonen
- Verplichte vrije dagen
- Voorgenomen sloop
- Verduurzaming complexen 2 en 3
- Cameratoezicht Scholekster
- ICT-investering: prognose en jaarverslaglegging
- Grondruil
- Lidmaatschap Aedes
- Uitwerken woningbouwplan locatie voetbalkooi
- Onderhoudsbegroting
- Opzet fasedocumenten investeringen
- Prestatieafspraken
- Integriteitscasus
- Opvolgen advies klachtencommissie
- Voorzitterschap bestuur

ADVIES VOORMALIG BESTUURSLEDEN

In 2017 is afscheid genomen van de heer Boom als lid van het bestuur. Hij is tot eind 2019 gebleven als adviseur van het bestuur en ontving daarvoor een vergoeding van €5.064 in het jaar 2019. Ook mevrouw Van der Blom was nauw betrokken bij het bestuur van de WOV voor ondersteunende, secretariële werkzaamheden. Zij ontving voor haar werkzaamheden in 2019 een vergoeding van €12.084.

RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

De Raad van Commissarissen oefent, volgens de Woningwet 2015, 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 (zie jaarverslag).

Een aantal met name genoemde besluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten.

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 gevraagd en ongevraagd te adviseren over aangelegenheden die van betekenis (kunnen) zijn voor het beleid en de activiteiten van de WOV.

De Adviesraad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering. De WOV heeft om verschillende redenen gekozen voor het instellen van een Adviesraad. Zo wil de WOV via 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.

De rol van de Adviesraad wordt nog vastgelegd in een eigen reglement. Dit was voorgenomen in 2019, maar niet uitgewerkt. 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 ook gaan over bijvoorbeeld de betaalbaarheid van het wonen, de positie van bijzondere doelgroepen, verduurzaming, maatschappelijk verantwoord ondernemen, etcetera. De Adviesraad adviseert vanuit haar expertise en maatschappelijke achtergrond en niet vanuit het huurdersbelang.

In het begin van 2019 bestond de Adviesraad uit zes leden. Daarvan zijn er in dat jaar drie afgetreden. De drie overgebleven leden zijn de heer Roubos (voorzitter), de heer Oudeboon (lid) en mevrouw Van Parreren-Euwe (lid).

In het verslagjaar zijn er in de Adviesraad diverse onderwerpen besproken. De leden van de Adviesraad hebben in het jaar zeventien keer in verschillende samenstellingen vergaderd, waaronder met het bestuur van de WOV, de RvC en de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO). Dit ging onder andere over:

- Visitatie;
- De herbenoeming van twee RvC-leden (positief advies);
- Het jaarverslag en de jaarrekening (positief advies);
- Het huurreglement (deelname werkgroep, nog niet afgerond);
- Het activiteitenplan voor 2020 (informatie);
- De procedure voor het aantrekken van nieuwe bestuursleden en een nieuwe commissaris (deelname sollicitatiecommissie) (positief advies).

De Adviesraad heeft een cursus gevolgd over het onderwerp DAEB- en niet-DAEB-woningen.

GOVERNANCECODE

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. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe legitimatie, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

De Governancecode stoelt op vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en is betrokken bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en hangen met elkaar samen.

- Principe 1: Stelt het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop. Dit principe gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Principe 2: Omschrijft op welke manier het bestuur en de Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten en bepaalt dat zij actief verantwoording moeten afleggen;
- Principe 3: Beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC;
- Principe 4: Normeert dat het bestuur en de RvC de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen;
- Principe 5: Besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De corporatie wordt geacht verslag te doen over de toepassing van de Code. Men moet volgens het principe pas toe of leg uit aangeven om welke reden er van de Code wordt afgeweken.

INTEGRITEIT

De WOV is een corporatie die samen met andere partijen doelen nastreeft die veelal in het publieke domein liggen. We beheren geld met een maatschappelijke bestemming en dat schept bijzondere verplichtingen op het vlak van integriteit. Dit houdt in dat er transparant en non-discriminatoir naar eenieder wordt gewerkt. Vanuit deze verantwoordelijkheid is het vanzelfsprekend dat burgers, in- en externe partijen, integer handelen van de WOV verwachten. Met andere woorden: integriteit is een

belangrijke voorwaarde voor het vertrouwen in de WOV. Werken aan integriteit is werken aan een cultuur van bewustheid, eigen verantwoordelijkheid en onderlinge transparante verantwoording. In 2017 heeft de WOV een gedragscode integriteit opgesteld en gedeeld. Daarnaast kent de WOV een klokkenluidersregeling die medewerkers de gelegenheid biedt en verplicht om vermoedens van misstanden te melden.

In 2019 zijn twee integriteitsmeldingen door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onderzocht. Ook werd er in 2019 een integriteitsmelding bij de RvC gedaan. De melding is onderzocht en behandeld.

In 2020 krijgt het onderwerp bij de WOV opnieuw aandacht. Alle medewerkers en bestuursleden gaan, gezamenlijk met de organisaties van De Vooruitgang en WormerWonen, een workshop rond dit thema volgen. Daarnaast wordt de interne Gedragscode Integriteit geactualiseerd.

PERMANENTE EDUCATIE (PE)

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Voor 2019 hebben de bestuurders van de WOV het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	Aantal punten in 2019	Minimaal te behalen punten
De heer J. de Dood	31	108, 2018-2020
De heer W. van den Bosch	28	108, 2018-2020
De heer N. Moesman	Niet van toepassing (aangetreden in 2019)	108, 2020-2022
De heer N. van Baarsen	Niet van toepassing (aangetreden in 2019)	108, 2018-2022

(Neven)functies bestuurders

De heer J. de Dood	Geen
De heer W. van den Bosch	Geen
De heer N. Moesman	Manager Klant en Wonen van Laurens Wonen (ad interim), manager Wonen en Vastgoed bij St. Humanitas Huisvesting (ad interim, via eigen zelfstandig adviesbureau) en voorzitter raad van bestuur (RvB) Vereniging van Vastgoedeigenaren Nijkerk
De heer N. van Baarsen	Raadslid gemeente Landsmeer, zelfstandig architect en lid auditcommissie gemeente Landsmeer

VISITATIE

Woningcorporaties dienen zich volgens de Woningwet iedere vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijke geaccrediteerde organisatie. In 2019 is er bij de WOV voor de eerste keer een maatschappelijke visitatie geweest. De visitatie is uitgevoerd door Raeflex en had betrekking op de voornemens en prestaties in de periode 2015-2018.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,0	7,0	6,0	6,0	8,0	-	6,6	75%	6,7
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,8	6,8	7,0	7,2	7,0	-	6,9	50%	6,4
Relatie en communicatie							5,5	25%	
Invloed op beleid							6,4	25%	
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet							5,0	100%	5,0
Governance									
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming		6,0			5,0		33%	
	Prestatiebesturing		4,0			5,0		33%	
Maatschappelijke rol RvC			7,0			7,0		33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		5,0			5,0		33%	
	Openbare verantwoording		5,0			5,0		33%	
1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep			4 Voornemens nieuwbouw/kwaliteit/energie						
2 Huisvesting urgente doelgroepen			5 Gewenste inzet voor leefbaarheid						
3 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting									

*) Alleen in hele getallen

Scorekaart visitatie 2015-2018

Totale beoordeling 2019	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,7
Presteren volgens Belanghebbenden	6,4
Presteren naar Vermogen	5,0
Governance	5,7

Totale beoordeling 2019

De Visitatiecommissie herkent de missie van de WOV: een vereniging die middenin de Oostzaanse samenleving wil staan. De WOV heeft in de periode 2015-2018 om verschillende redenen niet kunnen investeren en projecten niet verder kunnen ontwikkelen dan de planfase. Wel zijn er in deze periode ambitieuze plannen gemaakt. De Visitatiecommissie waardeert de wil van de WOV om de maatschappelijke opgave op te pakken, maar ziet ook dat de organisatie versterkt moet worden op het gebied van risicomanagement en procesgericht werken. De betrokkenheid van de WOV bij haar huurders werd bijzonder gewaardeerd, bijvoorbeeld bij de huisbezoeken bij betalingsachterstand.

Tijdens de periode 2015-2018 was de relatie met de gemeente deels niet goed. Met de komst van een nieuw college is er volgens de commissie sterke verbetering zichtbaar in de relatie met de gemeente en stelt de WOV zich constructiever op. Ook was er sprake van verstoorde relaties tussen bestuursleden onderling en bestuur en RvC. Dit leidde tot ingrijpen van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met de aanstelling van twee nieuwe RvC-leden kwam er meer rust. Op basis van een organisatiescan kon er worden gestart met het herstel van vertrouwen, het voldoen aan wet- en regelgeving en de versterking van de organisatie.

Volgens de commissie is de positie van de huurdersorganisatie, de Adviesraad en de Algemene Ledenvergadering nog niet uitgekristalliseerd en is er met deze drie gremia bestuurlijke drukte ontstaan. Het is niet altijd duidelijk welk orgaan op welk moment welke rol heeft. De commissie noemt de relatie met belanghouders als belangrijk verbeterpunt voor de toekomst van de WOV. Door een duidelijke rolverdeling en helder te zijn over verwachtingen kan de WOV meer halen uit de relatie met belanghebbenden.

De uitvoering van de portefeuillestrategie heeft grote personele en financiële gevolgen. De commissie adviseert meer aandacht te besteden aan de vermogensinzet, de (financiële) risico's die daarmee gepaard gaan en ontwikkelende scenario's.

De komst van de bedrijfsleider per 1 augustus 2019 is een belangrijke stap in de ontwikkeling van de WOV. Een bedrijfsleider leidt de bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de organisatie. Het is belangrijk dat het bestuur en de organisatie beseffen dat hiervoor de juiste voorwaarden nodig zijn. De commissie geeft als aandachtspunt dat de bedrijfsleider vanuit het bestuur een stevig mandaat nodig heeft om de organisatie aan te sturen en een verandering te bewerkstelligen. Andere adviezen van de Visitatiecommissie zijn:

- Betrek de nieuwe verhoudingen in de werving van nieuwe bestuursleden door hier in de functiebeschrijving van het bestuur rekening mee te houden;
- Maak meer gebruik van de kracht van de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) en Adviesraad. Zie ze als partner, zorg voor een gedeelde visie en betrek ze doelgericht bij besluiten. Zorg ervoor dat er géén bestuurlijke drukte ontstaat door de rollen van de verschillende organen scherper op elkaar af te stemmen. Maak het minder gelaagd;
- Tuig het proces rondom de prestatieafspraken met de gemeente en HVO resultaatgericht op. Geef meer inhoud aan de prestatieafspraken en besteed ook aandacht aan de monitoring van de prestaties en het gezamenlijk bijstellen van afspraken;
- Maak de samenwerking met gelijkgestemde regiocorporaties concreet.

De WOV heeft het visitatierapport gedeeld met belanghebbenden. We herkennen ons in de bevindingen en aanbevelingen, concluderen dat we op een aantal punten goed op weg zijn en worden aangemoedigd om de organisatie verder te ontwikkelen.

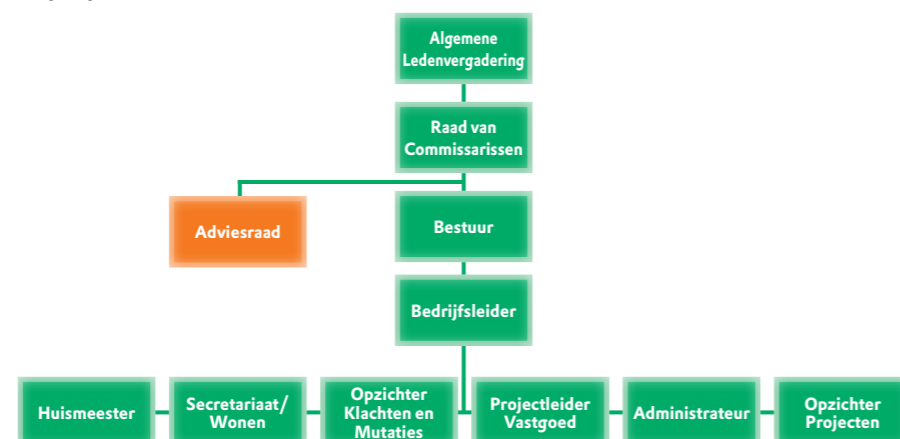
PERSONEEL

De WOV heeft een zeer slanke organisatie, afgezet tegen de landelijke norm voor woningcorporaties. De WOV had op 31 december 2019 tien medewerkers in dienst, waarvan twee fulltime, zeven parttime en één medewerker met een nulurencontract. In totaal ging het om 6,5 fulltime-equivalents (fte). Dit is meer dan het aantal fte in 2018 (4,77).

Eind 2019 is met de medewerkers een jaargesprek gevoerd waarin het persoonlijk functioneren en de ontwikkeling aan bod kwamen. Informatie wordt daarbij snel en op informele wijze gedeeld door de kleine omvang van het team. Daarnaast worden middels het personeelsoverleg alle medewerkers op de hoogte gehouden van relevante ontwikkelingen binnen en buiten de WOV en hebben zij de gelegenheid zelf zaken aan te kaarten.

Aan opleidingen voor medewerkers is in 2019 €14.996 besteed. Voor opleidingen voor het bestuur en de RvC is in 2019 € 5.941 uitgetrokken.

Organigram van de WOV



ZIEKTEVERZUIM

In 2019 bedroeg het ziekteverzuimpercentage slechts 0,5%. Er was geen sprake van langdurig ziekteverzuim.

AED

De WOV heeft op kantoor een Automatische Externe Defibrillator (AED). In 2019 hebben medewerkers van de WOV een bedrijfshulpverleningscursus (BHV-cursus) en instructies voor het gebruik van de AED gekregen.

ZELFSTANDIG BLIJVEN DOOR SAMEN TE WERKEN

Een kleine vereniging heeft veel voordelen qua lokale verankering en toegankelijkheid voor bewoners, maar is ook kwetsbaarder op het gebied van personele bezetting, voldoen aan wet- en regelgeving en kwaliteit van dienstverlening. Om risico's te verkleinen en goed zelfstandig te kunnen (blijven) functioneren, is de WOV in de tweede helft van 2019 gaan samenwerken met twee andere kleinere woningcorporaties in de regio: De Vooruitgang en WormerWonen. De drie corporaties werken samen aan verschillende thema's, zoals automatisering, Human Resource Management (HRM), risicomanagement, processen, beleidsontwikkeling en inkoop, zonder dat er sprake is van verplechting van organisaties of financiën.

COMMUNICATIE

De doelstelling van de communicatie naar bewoners, woningzoekenden en overige belanghebbenden 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 opnieuw opgebouwd en 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, dat in Oostzaan zeer goed wordt gelezen.

De volgende activiteiten hebben in 2019 in het kader van PR en communicatie plaatsgevonden:

- De publicatie van het jaarverslag en jaarrekening, alsmede de plannen voor het komend jaar;
- De publicatie van het visitatierapport;
- Een buurtinformatieavond voor bewoners rondom complex 17;
- Een bewonersavond voor de bewoners van de complexen 2 en 3 én diverse brieven aan de start van de verduurzaming;
- Advertenties voor de periodieke woningmutaties;
- De publicatie van de prestatieafspraken 2020-2024;
- Het aftreden van de voorzitter bestuur;
- Notulen van de ledenvergadering;
- Werving bestuursleden/huurderscommissaris/lid RvC.



2

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Het woningbezit van de WOV zelf bestaat ultimo 2019 uit 1.010 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (65%) en 355 (35%) etagewoningen. Van de 1.010 woningen is 20% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond. Daarnaast bezit de WOV twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsroerend goed.

Type woning	Aantal woningen	%
Eengezinswoningen	655	65%
Etagewoningen	355	35%
Waarvan met lift of gelegen op de begane grond	204	
Waarvan zonder lift	151	
	1010	100%

Woningen naar type

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980 en bereikt de komende tien jaar het theoretische einde van de levensduur. Dit betekent dat er doorgaans een grote investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Ook qua type en indeling voldoet een deel van de woningen niet meer aan de eisen die de woningzoekenden van de toekomst stellen aan een woning. In de portefeuillestrategie is daarvoor een investeringsprogramma opgenomen.

Jaartallen	Aantal woningen	%
Tot 1950	16	2%
1950-1959	119	12%
1960-1969	209	21%
1970-1979	196	19%
1980-1989	197	19%
1990-1999	187	19%
2000-2009	34	3%
2010-2019	52	5%
Totaal	1010	100%

Woningen naar bouwjaar

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op

grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2019 heeft 78% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%. Dat wordt gerealiseerd na de oplevering van de nieuwe woningen in de Doktersbuurt, die in aanbouw zijn.

Bedragen	Grenzen	Aantal woningen	%
Tot €424,44	Kwaliteitskortingsgrens	198	20%
€424,44 tot €607,46	Lage aftoppingsgrens	445	44%
€607,46 tot €651,03	Hoge aftoppingsgrens	136	13%
€651,03 tot €720,42	Liberalisatiegrens	177	18%
Hoger dan €720,42	Boven liberalisatiegrens	54	5%
Totaal		1010	100%

Woningen naar prijsklasse

Netto huur ten opzichte van de maximaal toegestane huurprijs – op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS)	Aantal woningen	%
<50%	50	5%
50-60%	185	18%
60-70%	298	30%
70-80%	306	30%
80-90%	130	13%
90-100%	41	4%
Totaal	1010	100%

Woningen naar prijs-kwaliteitverhouding

De gemiddelde energie-index van de totale woningvoorraad van de WOV is ultimo 2019 1,72 (label D).

Energie-label	Energie-index	Aantal woningen	%
A of beter	<1,21	118	12%
B	1,21-1,4	297	29%
C	1,41-1,8	209	21%
D	1,81-2,1	152	15%
E	2,11-2,4	108	10%
F	2,41-2,7	68	7%
G	>2,7	58	6%
Totaal		1010	100%

Woningen naar energie-index

Aantal kamers	Aantal woningen	%
1	0	-
2	125	13%
3	194	19%
4	657	65%
5	34	3%
Totaal	1010	100%

Woningen naar aantal kamers

CONDITIEMETING

In 2017 is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door middel van een conditiemeting op basis van de NEN 2767 in kaart gebracht. Een onafhankelijk extern bureau (Alphaplan) heeft alle woningen geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. Mede op basis hiervan wordt de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. 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. In 2020 worden de woningen opnieuw geïnspecteerd en de conditiescores geactualiseerd.

We zijn er trots op dat de kwaliteit van de woningen over het algemeen goed tot uitstekend is. Er zijn geen complexen met een matige of slechte conditie. Natuurlijk zijn hier altijd verbeteringen in mogelijk, maar met een portefeuille die er goed bijstaat, kunnen we de toekomst met vertrouwen tegemoet zien. De WOV stuurt in het onderhoud aan op het behouden van een gemiddelde conditiescore van 2: goed.

PORTEFEUILLESTRATEGIE

De WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd en actualiseert deze regelmatig. Het belangrijkste doel dat de WOV met haar woningvoorraad wil bereiken is het behouden van voldoende betaalbare woningen voor mensen met een beperkte koopkracht. De WOV wil zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de toekomst en investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad.

VEILIGHEID

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingsstoestellen uit de woningen verwijderd. Er zijn nog enkele bewoners die een eigen open verbrandingstoestel in hun woning hebben en deze niet wilden laten vervangen. In 2019 heeft de WOV deze bewoners nogmaals schriftelijk en via de website op het gevaar en hun verantwoordelijkheid gewezen. Ze kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om deze open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen.

ONDERHOUD

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV gaf in 2019 €1.482.000 uit aan het onderhoud van de woningen. Dit omvat dagelijks én planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud.

Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

BUDGETTEN

De totale begroting in 2019 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was €1.694.000. Dit bestond uit €840.000 voor dagelijks onderhoud en €854.000 voor planmatig onderhoud en contracten.

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt bijna altijd mutatieonderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties voeren we ook preventief woningverbeteringen 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 reparaties.

	Realisatie 2019	Begroting
Reparatieonderhoud	353.000	504.000
Mutatieonderhoud	201.000	336.000
Doorberekend	-14.000	
Planmatig onderhoud, incl. contracten	724.000	854.000
Sociaal beheer, tuinonderhoud	19.000	52.000
Organisatie	199.000	0
Totaal	1.482.000	1.694.000

Uitgaven onderhoud

REPARATIEONDERHOUD

In 2019 zijn 1.272 reparatieverzoeken van huurders binnengekomen. De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar €278. De uitgaven zijn lager dan het begrote bedrag.

MUTATIEONDERHOUD

In 2019 is €200.882 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Het aantal mutatiewoningen was met 37 bijzonder laag en de uitgave per mutatie was €5.429. De besteding blijft door de lage mutatiegraad ruimschoots onder de begroting.

PLANMATIG ONDERHOUD

De realisatie bedraagt €723.656 ten opzichte van een begroting van €802.000.

De volgende werkzaamheden zijn in 2019 uitgevoerd:

- Vervanging van ramen, deuren en enkelglas in de complexen 21 tot en met 24;
- Uitvoering van schilderwerk in de complexen 5a, 5b, 8, 16, 20, 32 en 37 tot en met 39;
- Vervanging van bestaande cv-ketels in de complexen 21 tot en met 29 en 40;
- Vervanging van de intercom in complex 12.

Alle voorgenomen werkzaamheden zijn uitgevoerd, met uitzondering van het herstel van de dakbedekking van de complexen 37 en 38. Complex 37 is niet gereedgekomen in verband met slechte weersomstandigheden: dit wordt doorgeschoven naar 2020. Voor deze werkzaamheden is de besteding nog ruimschoots binnen de begroting gebleven.

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

De wet geeft huurders een vrij ruime bevoegdheid om te klussen in de gehuurde woning. In de meeste gevallen moet de huurder voordat hij/zij naar de bouwmarkt gaat nog wel toestemming van de verhuurder krijgen. De WOV heeft hiervoor een ZAV-beleid uitgeschreven en dit in 2017 gemoderniseerd. Uitgangspunten voor toestemming in het ZAV-beleid zijn gericht op het niet verminderen van waarde van de woning en het niet in gevaar brengen van de verhuurbaarheid.

De ZAV-aanvragen die de WOV in 2019 heeft ontvangen gaan voornamelijk over aanpassingen van badkamers, keuken en het plaatsen van een vaste trap naar zolder. Het aantal aanvragen per jaar is ongeveer vijftien.



3

VERNIEUWING EN VERDUURZAMING

PORTEFEUILLESTRATEGIE

De WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd. De WOV kiest ervoor minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en liever nog het bezit uit te breiden, om aan te sluiten bij de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Met het programma in onze portefeuillestrategie uit 2017 komen er dan ook enkele tientallen woningen bij. We verwachten van deze toevoeging dat er een meer gevarieerde woningportefeuille ontstaat die een positief effect heeft op de doorstroming. De WOV kiest daarbij voor (vervangende) nieuwbouw die geschikt is voor meerdere doelgroepen. We doen dit op basis van de prognoses, bijvoorbeeld van de bevolkingsontwikkeling, die we hebben weergegeven in de portefeuillestrategie. Naast toevoeging aan de voorraad is het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

NIEUWBOUW

We realiseren ons dat er een grote vraag is naar sociale huurwoningen in ons werkgebied. We hebben jarenlang vooral de focus gelegd op het goed beheren van ons bestaand bezit, maar zetten nu ook nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor woningbouw.

De WOV beperkt zich tot de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Oostzaan. Er zijn in onze gemeente geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. In het kader van de prestatieafspraken is wel meermaals gesproken over kleinere locaties voor de WOV om nieuwbouw te kunnen realiseren. In 2019 zijn hiervoor vorderingen gemaakt in de planontwikkeling. Er is nu daadwerkelijk zicht gekomen op nieuwbouw van kleinere aantallen sociale huurwoningen op diverse nieuwe locaties in Oostzaan.

De reeds bekende locaties waar de WOV haar bezit vernieuwt en woningen toevoegt, zijn:

Vervangende nieuwbouw Complex 17 (Dr. Boomstraat)	Uitvoering 2019- 2021	Bouwen van 33 sociale huurappartementen
Kerkbuurt 83	Planvorming 2019-2020 Uitvoering 2021	Voorstellen tot bouw van circa twaalf sociale huurappartementen
Zuideinde 134	Planvorming 2019-2020 Uitvoering 2021	Voorstellen tot bouw van negen sociale huurappartementen
Voetbalkooi De Bres	Planvorming 2019-2020 Uitvoering 2021	Voorstellen tot bouw van tien energieneutrale, gelijkvloerse driekamerwoningen

Ten opzichte van vorig verslagjaar zijn de jaren voor planvorming en uitvoering gewijzigd.

We hebben voor nieuwbouw ook plannen voor de zogenoemde inbreilocaties – tussen eigen bezit. Mogelijkheden voor nieuwbouw op deze nieuwe inbreilocaties worden jaarlijks en per plan beoordeeld. Het streven naar betaalbare huren is daarbij leidend.

SLOOP OUDE WONINGEN

Complex 17 (Dr. Boomstraat, nummers 10 tot en met 48) is in het verslagjaar gesloopt. Voor de sloop van de woningen is er een asbestsanering en daarna een grondsanering geweest. Na de verhuizing van de oorspronkelijke huurders zijn de woningen van complex 17 nog tot halverwege 2019 in tijdelijke verhuur geweest. Hiermee hebben we ervoor gezorgd dat het beheer van de woningen redelijk op peil bleef, zodat de leefbaarheid in de buurt niet achteruit is gegaan. In de tweede helft van 2019 zijn de woningen gesloopt.

SOCIAAL PLAN

Voor de sloop van het complex hebben we in de voorliggende jaren veel aandacht geschonken aan de verhuizing van de oorspronkelijke huurders. In samenwerking met de gemeente is zorggedragen voor een goede regeling, waarbij huurders met wat hulp van de WOV in staat waren te verhuizen naar een tijdelijke wissel- of andere woning. In het sociaal plan dat we voor de oorspronkelijke huurders hebben opgesteld, was onder andere geregeld dat huurders een verhuiskostenvergoeding en, in veel gevallen, huurgewenning konden krijgen.

NIEUWBOUW

Uiteraard is in 2019 het accent verschoven van de begeleiding van de huurders naar het afmaken van alle plannen voor de nieuwbouw. In overleg met welstand zijn er wijzigingen aangebracht in de uitstraling van de nieuwbouw en de plattegronden. De WOV heeft ervoor gekozen om de nieuwbouw qua architectuur en kleurgebruik aan te laten sluiten op de overige, straks verduurzaamde woningen in de Doktersbuurt. Inmiddels is de bouw van 33 nieuwe woningen gestart met het slaan van de eerste paal op 24 februari 2020.

VERDUURZAMING

De WOV kiest in de portefeuillestrategie voor vergroting van de kwaliteit van het bezit door verduurzaming. We zijn in 2019 gestart met ons verduurzamingsprogramma, waardoor we voor ons gehele bezit uitkomen op een gemiddeld B-label.

Duurzaamheid is ook een belangrijk thema in de gemeentelijk woonvisie voor Oostzaan en komt terug in alle aspecten van het wonen: in woonlasten (bijvoorbeeld door besparing op energie-uitgaven), gebruikskwaliteit en gezondheid van woningen en woonomgeving, de toekomstkwaliteit van het dorp én de openbare ruimte (groen, schoon, heel en veilig).

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 wordt een fundamentele bijdrage gedaan aan de verduurzaming van ons bezit: deels door vervanging en deels door uitbreiding van het aantal duurzame woningen.

Daarnaast is de verduurzaming van woningen die niet meteen bouwkundige of ernstige wooncomfort problemen kennen een belangrijk tweede speerpunt in onze strategie. Het is het doel om in 2021 voor ons gehele bezit op een gemiddeld B-label uit te komen: een gemiddelde energie-index tussen de 1,2 en 1,4.

DE AANPAK

De WOV heeft ervoor gekozen om de woningen eerst goed te isoleren: vloer, dak en gevel. Dit is algemeen geaccepteerd als een goede no-regrets-aanpak. Na uitvoering van deze maatregelen kan de WOV later, zonder desinvesteringen, de stap maken naar nul-op-de-meter door duurzame installatiemaatregelen toe te voegen.

Naast de complete isolatie van de woning wordt ook het binnenklimaat van de woning verbeterd door toevoeging van mechanische ventilatie. Om de energielasten voor de huurders te beperken en de woningen toekomstbestendig en nóg duurzamer te maken, is ervoor gekozen om per woning ook acht zonnepanelen aan te brengen.

START VERDUURZAMING 2019

We zijn een tijd bezig geweest met de voorbereidingen voor de verduurzaming van ons bezit. Het gaat in totaal om 520 woningen die we 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 pakken we als eerste aan.

Met de huurders van de complexen 2 en 3 hebben we in 2019 overleg gehad over de aanpak en hebben we met ons renovatievoorstel de vereiste 70% instemming ruim verkregen. Aan het eind van het verslagjaar zijn we, in complex 2 bij de Dr. Scharffstraat (Doktersbuurt), dan ook echt begonnen met de daadwerkelijke werkzaamheden. Ondanks het feit dat bij de eerste woningblokken de steiger ook tijdens Kerst voor de deur moest blijven staan, hebben we vooral enthousiaste reacties ontvangen over de eerste resultaten.

4

HUUR EN VERHUUR

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. In 2019 ging dat om huishoudens met een inkomen tot €38.035 en woningen met een huurprijs van maximaal €720,42 per maand.

HUURBELEID

De WOV wil minimaal 80% van de woningen bereikbaar houden voor mensen met een laag inkomen. Bij een nieuwe verhuizing wordt de huurprijs vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€607,46 of €651,03, prijspeil 2019) óf 75% van de maximale huurprijsgrens volgens het woningwaarderingssysteem indien deze lager is.

HUURVERHOGING

De WOV past de huren jaarlijks per 1 juli aan. In 2019 was sprake van de huursombenadering. Wettelijk mocht de huursom, inclusief harmonisatie, niet meer stijgen dan 2,6%. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bedroeg 2,38%. De huurstijging als gevolg van harmonisatie, dus aanpassingen bij een nieuwe verhuring zonder dat er een verbetering tegenover stond, bedroeg 0,16%, waardoor de huursom is gestegen met 2,54%: minder dan de toegestane huursomstijging van 2,6%.

Net als voorgaande jaren is ervoor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor inkomens hoger dan €42.436. Daarvan was sprake bij ongeveer 15% van de huishoudens. Deze huishoudens kregen een huuraanpassing van 5%. De uitkeringsgerechtigde huishoudens en huishoudens met inkomens lager dan €42.436 kregen een huurverhoging van 1% of 4%, afhankelijk van de hoogte van de netto huur. Indien de huurprijs al hoger was dan €500 per maand, gold het laagste percentage. Dit betrof het grootste deel van de huurders: 46%. Huishoudens waarvan het inkomen onbekend was, kregen een huurverhoging van 4,1%.



ADVIES HVO

Aan de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) is advies gevraagd over de huurverhoging per 1 juli 2019. De HVO heeft geadviseerd om de huurverhoging meer te matigen dan was voorgesteld en huurverhogingspercentages boven de 3,5% te vermijden. De HVO gaf ook aan dat zij vindt dat de middeninkomens de laatste jaren te maken kregen met een te hoge huurstijging in verhouding tot de gemiddelde stijging van inkomens.

De WOV heeft besloten de voorgestelde huurstijging door te voeren vanwege de investeringsopgave in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Met de HVO is afgesproken dat zij voor de huurverhoging van 2020 eerder om advies wordt gevraagd, met inachtneming van de termijn van zes weken.

BEZWAREN

In 2019 is door acht huurders bezwaar ingediend tegen de huurverhoging. In twee gevallen is dit bezwaar gehonoreerd.

WONINGZOEKENDEN

Ultimo 2019 kende de gemeente Oostzaan 4.058 ingeschreven woningzoekenden, inclusief leden van de WOV. Dit aantal is met 6% (216 personen) toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit zijn personen die inschrijftijd opbouwen. Het aantal actieve woningzoekenden zegt meer over de actuele vraag naar woningen. Het aantal personen dat gedurende het jaar 2019 op minimaal één woning heeft gereageerd nam met 16% ook toe: van 123 in 2018 tot 143 personen in 2019. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden en leden is 3,5% in 2019 actief op zoek geweest naar een woning.

	2019	2018
Aantal ingeschreven woningzoekenden en leden van de WOV	4.058	3.842
Actief woningzoekenden	143	123

MUTATIEGRAAD

De mutatiegraad in Oostzaan is in 2019 voor het derde jaar op een rij gedaald en was in 2019 slechts 3,5%. Hierdoor kwamen weinig woningen beschikbaar voor starters en doorstromers, waardoor er niet veel mogelijkheden waren om binnen de gemeente Oostzaan te verhuizen naar een (meer) passende woning.

VERHURINGEN

De WOV verhuurde in 2019 35 bestaande woningen aan nieuwe bewoners. Er is in 2019 geen nieuwbouw opgeleverd.

Beschikbare woningen worden geadverteerd in de lokale krant Het Kompas en op de website van de WOV, met de aan de woning verbonden (inkomens)eisen en eventuele voorrangscriteria. In een advertentieperiode van zes dagen reageren leden en woningzoekenden actief op de aangeboden woningen via een reactieformulier. Inschrijven is mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden van de gemeente Oostzaan.

Eind 2019 is de WOV gestart met een nieuw proceduremodel rondom het toewijzen van woningen. De woningadvertenties zijn aangepast en uitgebreid met extra informatie, waardoor deze overzichtelijker is geworden voor woningzoekenden. Middels een vernieuwd reactieformulier kunnen alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden van de gemeente Oostzaan reageren op een geadverteerde woning van de WOV.

De reacties op de geadverteerde, vrijkomende woning worden verzameld en ingevoerd in een eigen (software)programma dat de kandidaten rangschikt op basis van opgebouwde inschrijfjaren. Wie bovenaan de ranglijst staat en voldoet aan de gestelde voorrangscriteria, is eerste kandidaat. Voldoet de eerste kandidaat niet aan de gestelde criteria? Dan wordt er naar kandidaat nummer twee of een daaropvolgende kandidaat op de ranglijst gekeken, totdat er sprake is van een passende kandidaat. Na ontvangst van de inkomensgegevens van de eerste kandidaat worden deze getoetst via de inkomensstoets van WIS*kit. Dit webapplicatieprogramma wordt sinds kort gebruikt door de WOV. Het vereenvoudigt het toewijzingsproces en voert de wet nauwkeurig uit. Alle wetten, regels en kennis om tot een juiste toewijzing te komen zijn in deze webapplicatie opgenomen. De WIS*kit genereert, na het opvoeren van de inkomensgegevens van een eerste kandidaat twee lijsten, een checklist (te tekenen door de WOV) en een verklaring huishoudinkomen (te tekenen door de huurder en de WOV). Deze documenten helpen bij een accountantscontrole te reconstrueren hoe het huishoudinkomen is bepaald. Verder wordt er in dit nieuwe model van toewijzen gebruik gemaakt van een huurdersverklaring (aanvullende gegevens over kandidaat en gezinsleden) en verklaring kandidaat (informatie van de huidige verhuurder over het woon- en betalingsgedrag van de huurder om er voor te zorgen dat hulp vroegtijdig wordt ingeschakeld).

De selectie van kandidaten gebeurt door medewerkers van de WOV conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening en aan de hand van de inschrijfdatum, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Degene die bovenaan de ranglijst staat, wordt als eerste kandidaat benaderd voor de aangeboden woning. Op de website wordt verantwoording afgelegd over de toegewezen woningen.

Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen, statushouders en stadsvernieuwingsurgenten, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning. De meeste vrijkomende woningen (tweintig, 57%) zijn middels een advertentie verhuurd. In 2019 zijn vier woningen verhuurd aan urgenten en vier woningen aan statushouders. Met de gemeente en huurdersvereniging Oostzaan is afgesproken dat bij voorkeur niet meer dan 10% van de beschikbare woningen aan statushouders en bij voorkeur niet meer dan 10% aan urgenten worden verhuurd, om ook nog woningaanbod te behouden voor andere woningzoekenden. Dit is nagenoeg gelukt. Op basis van de huisvestingsverordening mag de WOV maximaal 5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. In 2019 is dit twee keer aan de orde geweest (6%), waarvan eenmaal voor een periode van enkele maanden.

De gemeente Oostzaan bezit een aantal woningen onder de hoogspanningsmast in Oostzaan en heeft de eigenaren uitgekocht vanwege de ligging. De WOV verhuurt deze woningen voor tijdelijke duur in opdracht van de gemeente. In 2019 zijn twee woningen in opdracht van de gemeente tijdelijk verhuurd. In 2018 waren dit er vier, waardoor het totaal eind 2019 op zes woningen uitkwam.

Categorie	Aantal verhuringen	Aandeel
Advertentie	20	57%
Urgentie	4	11%
Statushouder	4	11%
Woningruil	2	6%
Maatwerk	2	6%
Tijdelijke bewoning (mastwoning)	2	6%
Overschrijving in verband met echtscheiding	1	3%
Totaal	35	100%

Verhuringen naar categorie

Categorie	Aantal	Aandeel
Doorstromer	10	50%
Starter	10	50%

Verhuringen naar doorstromer of starter

WACHTTIJD

In 2019 werden twintig woningen (57%) aangeboden middels een advertentie op de website van de WOV en in Het Kompas. De helft van deze woningen is verhuurd aan starters, de andere helft aan doorstromers. Op een advertentie reageerden gemiddeld vijftien woningzoekenden. De gemiddelde wachttijd voor een woning is zestien jaar. Starters hadden gemiddeld tien en doorstromers 22 inschrijfjaren. Van weigeringen was nauwelijks sprake. De eerste kandidaat accepteerde de woning in drie van de vier gevallen.

Van de 35 nieuwe huurders kwamen 27 huishoudens uit de eigen gemeente (77%). Dat aandeel is stabiel en ongeveer gelijk aan de periode 2014 tot en met 2018.

Herkomst woningzoekenden	Aantal	Aandeel
Oostzaan	27	77%
Elders in de SRA	4	11%
AZC	4	11%

Herkomst woningzoekenden

URGENTE DOELGROEPEN

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan statushouders. De taakstelling van de gemeente bedroeg in 2019 acht personen. Bovendien was er sprake van een achterstand van zes personen. De WOV verhuurde in 2019 vier woningen aan statushouders: 11% van de beschikbare woningen. Hierdoor zijn negen personen gehuisvest.

PASSEND TOEWIJZEN

Bij elke nieuwe verhuur toetst de WOV het huishoudinkomen. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan de inkomensdoelgroep tot €38.035. Aan de inkomens van €38.035 tot €42.436 is maximaal 10% van de nieuwe verhuringen toegestaan. Maximaal 10% mag worden verhuurd aan de hogere inkomens. De WOV heeft in 2019 35 woningen (100%) verhuurd aan de inkomensdoelgroep tot €38.035 en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

Categorie toewijzing	Toewijzingen WOV 2019	Norm
Inkomens tot €38.035	100%	Minimaal 80%
Inkomens €38.035 tot €42.436	-	Maximaal 10%
Inkomens boven €42.436	-	Maximaal 10%

Passend toewijzen

Bovendien moeten woningcorporaties minimaal 95% van de woningen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. Dat houdt in dat corporaties huishoudens met een lager inkomen alleen woningen mogen verhuren met een huur van maximaal €607 (een- of tweepersoonshuishoudens) of €651 (drie- of meerpersoonshuishoudens) per maand. Voor de WOV lag dat percentage in 2019 op 100% – en dus voldoen we aan de wettelijke eis.

Toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens	Woning toegewezen onder aftoppingsgrens	Norm
22	22 (100%)	Minimaal 95%

Passend toewijzen

DOORSTROMING SENIOREN

In de sociale woningvoorraad van de WOV wonen ook veel oudere huishoudens. Gecombineerd met het langer thuis moeten en willen wonen, zien we dat de grote groep senioren in Oostzaan niet snel van woning wisselt. Op initiatief van de HVO is in 2019 met de gemeente Oostzaan en de HVO afgesproken om een verhuisregeling vorm te geven om juist deze doelgroep te verleiden tot een verhuizing naar een voor hen geschikte en gewenste woning. Deze regeling wordt in 2020 uitgewerkt, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ervaringen van andere woningcorporaties.

VERKOOP VAN WONINGEN

In 2019 heeft de WOV zoals voorgenomen géén woningen verkocht. We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en de bestaande woningen te verduurzamen.

HUURTOESLAG

De belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks met de huurders af. In voorkomende gevallen ondersteunt de WOV huurders bij het aanvragen van huurtoeslag.

HUURDERVING

Bij de WOV is geen sprake van structurele leegstand van woningen. De huurderving in 2019 bedroeg €6.613. Dit betrof de leegstand van de te slopen woningen, leegstand van de vluchtwoning voor de bewoners in de Doktersbuurt en mutatieleegstand.

INCASSOBELEID

Het incassobeleid van de WOV is proactief en vooral gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Dit is in het belang van de huurder én de WOV. De huurincassomedewerker in dienst van de WOV past een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid toe. In een vroeg stadium wordt telefonisch contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd. Wij geloven in persoonlijke betrokkenheid en op de schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met partners van de gemeente en schuldhulpverlening, in staat bewoners te helpen. In 2019 is de werkwijze niet veranderd.

HUURSCHULD

De totale huurachterstand per 31 december 2019 was €18.140, totaal 0,275% van de totale huursom van 46 huurders. Een lichte daling ten opzichte van 2018, waarin deze 0,29% van de bruto huurinkomsten bedroeg.

ONTRUIMINGEN

In 2019 is geen enkele woning ontruimd vanwege huurschuld. Wel is er een juridische procedure opgestart voor de ontruiming van één woning vanwege hennepsteelt.

5

LEEFBAARHEID

Vanuit de sociale doelstelling van de WOV dient te worden geïnvesteerd in de directe leefomgeving van de wooncomplexen van de WOV. Naast de fysieke aspecten van het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving heeft ook het sociale aspect voortdurend onze aandacht. In een klein dorp als Oostzaan heeft de WOV daarin een duidelijke rol. Door dagelijkse contacten met bewoners en woningzoekenden beschikken onze medewerkers over veel kwalitatieve informatie. Van overheidswege zijn de uitgaven voor leefbaarheid in de Woningwet echter beperkt tot activiteiten met betrekking tot het woongenot in en om de eigen woningvoorraad en gemaximeerd tot een bedrag van €127,39 per woning.

SCHOON, HEEL EN VEILIG

In 2019 heeft de WOV maar beperkt geïnvesteerd in leefbaarheid. Operationeel bevat dit uitgaven in het kader van sociaal beheer onder verhuur van het beheer in de Scholekster én uitgaven in het sociaal beheer onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

In het verslag zijn, ten behoeve van de veiligheid en het voorkomen van overlast, op verzoek van bewoners beveiligingscamera's geplaatst in de Scholekster. Waar (vooral oudere) bewoners onveiligheid ervaren van donkere achterpaden, is verlichting met een bewegingsmelder aangebracht. Dit is gebeurd bij de complexen 28 en 29: Kolkplantsoen en De Bron.

Bij mutatie installeert de WOV standaard rookmelders in de woning voordat deze wordt doorverhuurd. Ook zittende huurders kunnen een rookmelder krijgen. In 2019 zijn door de WOV 24 rookmelders geplaatst.

HUISMEESTER

In het complex aan de Scholekster is een huismeester actief. Zij is een aantal uur per week de 35 bewoners in het complex tot hun dienst voor bijvoorbeeld kleine, technische gebreken. Ze is aanspreekpunt, organiseert activiteiten, verzorgt de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte en doet het onderhoud van de binnentuin. Haar bijdrage wordt door de bewoners in de Scholekster zeer gewaardeerd en de kosten zijn deels verrekend via de servicekosten.

In 2019 is er actie ondernomen om een aanspreekpunt en buurtconciërge te werven voor de Liswegflat. Deze vrijwilligersvacature is in 2019 nog niet ingevuld.

ACTIVITEITEN OP INITIATIEF VAN BEWONERS

De WOV levert in sommige gevallen een financiële bijdrage aan initiatieven van bewoners die de leefbaarheid ten goede komen. Zo is er in 2019 een barbecue gehouden door de bewoners van gebouw Vonk en hebben de bewoners in de Scholekster de gemeenschappelijke ruimte in december feestelijk versierd. Op de Dors is door de WOV bijgedragen aan het plaatsen van een speeltoestel voor kinderen in de buurt.

PARTNERS IN DE BUURT

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. Waar de WOV een substantieel aandeel woningen heeft, zijn we bereid om actief bij te dragen. Naast de gemeente Oostzaan is er regelmatig contact met de wijkagenten en Regionale Stichting WonenPlus (RSWP). Ook Beterburen is in 2019 actief geworden in de gemeente Oostzaan. Deze organisatie bemiddelt met behulp van daarvoor opgeleide vrijwilligers tijdens ruzies tussen burens. De WOV levert een financiële bijdrage aan Beterburen ten behoeve van de bemiddeling tussen ruzies waarbij huurders van de WOV zijn betrokken. De bijdrage betrof in 2019 €3.227. In 2019 is, vanwege de start, slechts één zaak doorgestuurd naar en in behandeling genomen door Beterburen.

BEGELEIDING VAN VERBLIJFGERECHTIGDEN

Gemeente, de WOV en ketenpartners als Vluchtelingenwerk spannen zich doorlopend in voor het verbeteren van de integratie van verblijfsgerechtigden in de Oostzaanse samenleving. Dit doen we door middel van het afleggen van huisbezoeken en door het waar nodig initiëren van trajectbegeleiding.

OVERLAST

In 2019 waren er 29 overlastzaken in behandeling. Bewoners werden allereerst gewezen op hun verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf op te lossen. We merkten dat bewoners dit vaak lastig vinden en de algehele tolerantie en het begrip voor elkaar minder werd. In dit jaar is er ook voor het eerst samengewerkt met Beterburen voor bemiddeling tussen burenruzies.

In 2019 kregen bewoners te maken met een aantal ernstige overlastmeldingen als gevolg van problematiek op het gebied van geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Door bezuinigingen in de GGZ wonen cliënten vaker in een reguliere zelfstandige woning en in een van de wooncomplexen van de WOV. Dat kan soms leiden tot problemen. Intensievere samenwerking met de ketenpartners in de buurt, zoals de gemeente, zorg en omwonenden, is hierdoor nodig.

Oorzaak overlast	Aantal zaken	%
Geluid	8	28%
Bedreiging en intimidatie/lastigval- len	5	17%
Dieren	5	17%
Jeugdzorg	4	14%
Kinderen- en jongerenoverlast	2	7%
Drugs	2	7%
Vervuiling en verwaarlozing	1	3%
Stank	1	3%
Tuin	1	3%
Totaal	29	100% (afgerond)

Oorzaken voor overlast in 2019

WOONFRAUDE

In 2019 is er twee keer melding gedaan van woonfraude. In allebei de gevallen was er sprake van onrechtmatige bewoning.

6

BELANGHEBBENDE PARTIJEN

De WOV wil met haar 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. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) 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 deze lokale volkshuisvesting. Onze ledenorganisatie en onze Adviesraad geven de WOV een uniek karakter en mogelijkheden om het beleid aan te passen op maatschappelijke belangen.

HUURDERSVERENIGING OOSTZAAN (HVO)

De huurdersvereniging HVO is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. Wij betrekken de HVO actief bij ons beleid. Met de HVO werd bijvoorbeeld overleg gepleegd over zaken die voor de huurder van belang zijn. De belangrijkste agendapunten in 2019 waren:

De huurverhoging van 1 juli 2019

- De stand van zaken rondom nieuwbouwprojecten
- Verduurzaming
- Prestatieafspraken
- Huurreglementen
- Visitatie

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

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. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, 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 woningontuiming ten gevolge van huurachterstand eventueel worden voorkomen.

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

PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningcorporaties dienen volgens de Woningwet jaarlijks prestatieafspraken te maken over het bouwen, verhuren en renoveren van woningen, duurzaamheid, leefbaarheid én het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals ouderen, statushouders en urgente woningzoekenden. Op 26 september 2019 tekenden wethouder Rosemarijn Dral (wonen) van de gemeente Oostzaan, Steve Smit, voorzitter van de Huurdersvereniging Oostzaan en Jaap de Dood, bestuursvoorzitter van de WOV, de prestatieafspraken over het jaar 2019. Kort daarna, op 11 december 2019 werden de prestatieafspraken voor het jaar 2020 ondertekend door bestuurslid Wim van den Bosch. De WOV heeft hiermee de cyclus volgens de Woningwet opgepakt, evalueert de prestatieafspraken jaarlijks in mei en maakt uiterlijk 15 december de afspraken voor de komende jaren. We maakten afspraken over de bouw van nieuwe woningen, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, woningtoewijzing, urgente doelgroepen en de begeleiding daarvan, preventie van overlast en activiteiten op het gebied van leefbaarheid.



COLLEGA-CORPORATIES

Sinds 2019 werkt de WOV op informele wijze samen met twee andere woningcorporaties: De Vooruitgang uit Volendam en WormerWonen uit Wormerland. Er wordt samengewerkt op het gebied van automatisering, HRM, risicomangement, processen, beleidsontwikkeling en inkoop. Er is geen sprake van vervlechting van organisaties of financiën.

De WOV is aangesloten bij het Platform voor Woningcorporatie Noordelijke Randstad (PWNRR), waar corporaties afspraken maken over de regionale woningbouwopgave en woonruimtebemiddeling.

OVERIGE BELANGHEBBENDEN

Op basis van individuele casuïstiek heeft de WOV contact met onder meer de politie, de buitengewoon opsporingsambtenaren (boa's), instellingen op het gebied van verslavingszorg en begeleiding, schuldhulpverleners en maatschappelijk werkers. De WOV werkt met genoemde 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 zoekt waar mogelijk 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 2019 is incidenteel nog samengewerkt met het Meldpunt Overlast en Bemoeizorg voor de begeleiding van het verhuistraject voor complex 17.

KLACHTENCOMMISSIE

Corporaties zijn op grond van de regelgeving verplicht te beschikken over een klachtenreglement en een ingestelde klachtencommissie. Ook de WOV heeft een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van deze commissie. 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 2019 als volgt samengesteld:

Naam	Rol	Namens	Benoeming
De heer S. Smit	Voorzitter	Namens huurders	Benoemd per medio 2016
De heer W. van den Bosch	Lid	Namens corporatie	Benoemd per medio 2018
De heer J. de Lange	Lid	Onafhankelijk	Benoemd per medio 2008

In het verslagjaar 2019 is er één klacht aan de commissie voorgelegd. Deze had betrekking op het plaatsen van een keuken. Het advies dat de klachtencommissie heeft uitgebracht is opgevolgd.

In 2020 heeft het bestuur van de WOV besloten om aan te sluiten bij een externe geschillencommissie van verschillende andere woningcorporaties in de regio. Op deze wijze is de onafhankelijkheid van de commissie nog beter geborgd.

De commissie Bezwaar en Beroep van de gemeente Oostzaan functioneert als klachtencommissie voor geregistreerde woningzoekenden. Er zijn in 2019 geen klachten ingediend. Bij de huurcommissie is één klacht ingediend. Deze had betrekking op een vochtprobleem in een woning.

7

FINANCIËN

In 2019 was er sprake van een aantal wijzigingen ten opzichte van 2018. Het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (Versie 2019) is aangepast. De definitie voor Onderhoud en Beheer is aangescherpt, ten behoeve van de bepaling van de vormen voor de beleidswaarde. En er was sprake van een stelselwijziging met betrekking tot belastinglatenties.

MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

De WOV waardeert haar bezit op de marktwaarde in verhuurde staat, op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten en alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van een marktconform beleggingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met het uitponden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2019 €151,9 miljoen (2018: €146,6 miljoen).

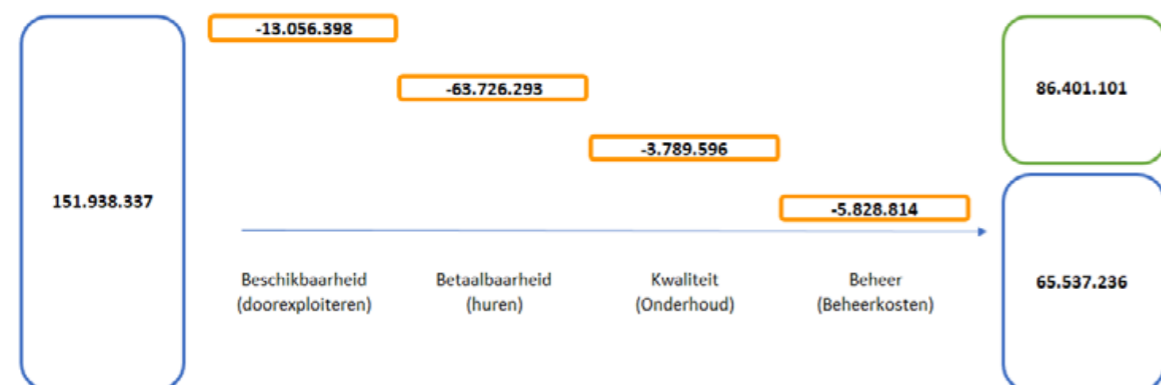
Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van de WOV heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met €5,3 miljoen gegroeid naar een waarde van €151,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 3,7%.

De waardeontwikkeling kent grofweg drie hoofdoorzaken. Dat komt als eerste door kenmerken van het bezit, zoals contractuur en WOZ-waarde: €7,4 miljoen. Een tweede oorzaak ligt in de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen, zoals lagere markthuren en verhoging van de disconteringsvoet, in casu circa €14,4 miljoen. Overige parameterwijzigingen op basis van het Handboek waardering 2019 zorgen voor een waardestijging van het bezit met circa €14,6 miljoen. Daarnaast is door de sloop van twintig woningen de marktwaarde met €2,2 miljoen afgenomen.

BELEIDSWAARDE

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. In werkelijkheid gaat de WOV uit van het doorexploiteren van haar woningen, tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid van de WOV. Dit noemen we de beleidswaarde. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2019 uit op €65,6 miljoen (2018: €69,8 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (welke op de balans staat) en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2019 €90,2 miljoen (2018: €92,1 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die de WOV opoffert vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit en tegen een lage huurprijs.



LEEGWAARDE

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de zogenoemde leegwaarde – de marktwaarde in onverhuurde staat – een veelgebruikte waarderingmethode 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 betrekken we de WOZ-waarde van ons bezit bij de vergelijking.

VERGELIJKING

Worden de verschillende waarderingmethoden met elkaar vergeleken, dan vallen vooral de verschillen op. Afhankelijk van het waardebegrip dat wordt gehanteerd, lopen de waarden van het bezit uiteen van een aanschafwaarde van €110 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van €208,8 miljoen. In de jaarrekening geldt als boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat van €151,9 miljoen.

Waarderingsgrondslagen in euro's				
	Per 31 december 2018		Per 31 december 2019	
	Totaal	Gemiddeld per vhe	Totaal	Gemiddeld per vhe
Marktwaarde in verhuurde staat	146.591.226	141.908	151.937.337	150.137
Beleidswaarde	69.880.732	67.714	65.537.235	64.760
Leegwaarde	228.046.169	220.419	249.895.985	246.933

Alle waarden voor de WOV

FINANCIERBAARHEID

Op basis van de portefeuillestrategie is ook in 2019 ook 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 én dat de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd. 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.

INVESTERINGEN

De WOV investeert van 2020 tot en met 2029 €26,1 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt de woningvoorraad uitgebreid. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

LENINGEN

In 2019 is de WOV geen nieuwe lening aangegaan. De totaal uitstaande schuld op de post leningen bedraagt ultimo 2019 €17,1 miljoen (2018: €18 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2019 3,15% (2018: 3,2%). Met uitzondering van één lening (omvang: €0,2 miljoen) staat het WSW staat borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

RESULTAAT

Het resultaat van de WOV in 2019 bedraagt €3,0 miljoen (2018: €13,6 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2019 €7,5 miljoen (2018: €14,6 miljoen).

EXPLOITATIE EN KASSTROMEN

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €1,4 miljoen (2018: €1,3 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €0,4 miljoen negatief (2018: €0,1 miljoen postief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2018 met €0,4 miljoen afgenomen.

VERMOGEN EN WAARDERING

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2019 €134,0 miljoen (2018: €131 miljoen). In dit vermogen is in totaal €107,0 miljoen (2018: €101,4 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

SOLVABILITEIT

Het percentage op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 26,2% (2018: 25,7%).

VERKLARING VAN BESTEDING VAN MIDDELEN

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2019 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2018 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de Algemene Ledenvergadering van 24 juni 2020 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging.

Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N. van Baarsen

T. Bos

N. Moesman

8

RISICO'S

RISICOMANAGEMENT

De WOV vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen of de continuïteit in gevaar kunnen brengen. We streven naar het zo goed mogelijk beheersen van die risico's. Mocht een risico zich voordoen, dan willen we ten minste de impact 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).

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 als de business risks (de risico's van het bedrijfsmodel) in kaart gebracht – met behulp van ratio's en aan de hand van een kwalitatieve analyse.

RISICHOUDING

De WOV staat voor een risico-neutrale houding. 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.

STRATEGISCHE RISICO'S

Positief is dat de WOV in 2017 een portefeuillestrategie heeft opgesteld. Kern van de strategie van een corporatie is immers de portefeuillestrategie. Zoals het WSW dat 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 financiële resultaten (op lange termijn) 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 iedere vier jaar te vertalen in een herijking. 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 heeft bij de nieuwbouw in de Doktersbuurt tot hogere kosten geleid. De risico's inzake de bouwkosteninflatie, die hoger is dan de bouw- en onderhoudsindex, zijn in 2018 actueel geworden en uitten zich in een daadwerkelijke stijging van de bouwkosten voor onze projecten.

Aan de andere kant zijn de onderhoudsrisico's gedaald. Het risico dat we hier door onvoorziene onderhoudsuitgaven méér aan moeten uitgeven dan begroot, is door de gehouden conditiemeting verlaagd. De gehouden conditiemeting wordt gekoppeld aan onze meerjarenonderhoudsbegroting. In 2020 worden de conditiemetingen geactualiseerd.

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 en gemeentelijke besluiten aangaande bestemmingsplannen.

Projectrisico's bestonden in 2019 uit de planontwikkeling voor complex 17 (locatie Kerkbuurt) en de plannen voor de verduurzaming van de Doktersbuurt. 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. Voor de locatie Kerkbuurt zijn we ook in 2019 bezig geweest draagvlak te verkrijgen voor de getekende bouwvolumes.

De fysieke start van de verduurzaming in de Doktersbuurt is ook in 2019 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.

Voor veel projecten hebben we extra onderzoek moeten doen naar bijvoorbeeld stikstofdepositie, bodemverontreiniging, asbest, poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS) en de bijbehorende projectrisico's. Voor complex 17 is in 2019 gebleken dat de bodemverontreiniging zwaarder was dan initieel onderzocht.

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 rekeningen maken door een calculatiebureau. Eind 2019 zijn door de WOV start- en fasedocumenten verder ontwikkeld om tot een beter onderbouwd investeringsbesluit te komen, waarbij vooraf nog beter de risico's van een project inhoudelijk zijn getoetst. Bovendien is in 2019 een nieuw investeringsstatuut opgesteld. Het aanbestedingsbeleid wordt in 2020 geactualiseerd.

OPERATIONELE RISICO'S

Operationele risico's zijn risico's die 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 is voor het eerst in 2019 samenwerking gezocht met twee andere woningcorporaties van beperkte omvang.

Ook in het verslagjaar 2019 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 doordat de grootte van de projectportefeuille varieert, is gekozen voor inhuur. Tevens is in 2019 ondersteuning ingehuurd voor de financiën, begroting, waardeberekeningen en jaarrekening, evenals juridische ondersteuning.

In het eerste kwartaal van 2020 neemt de WOV een nieuwe kwartaalrapportage in gebruik, waarin de belangrijkste operationele risico's, voortgangen en eventuele overschrijdingen van de projecten, alsmede de kasstromen, worden gemonitord.

FINANCIËLE RISICO'S

Onder financiële 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. De WOV heeft geen derivatenportefeuille.

De WOV is zich zeer bewust van haar 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 worden de portefeuillestrategie en de 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 in 2019 ook 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.
 Conclusie bij de jaarlijkse doorrekening in 2019 was dat de financiële continuïteit niet in gevaar is en ook de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd. 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.

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 onder andere de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken. De waardering van het DAEB-vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de 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 verslaggeving. En 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.

RISICO'S OP HET GEBIED VAN WET- EN REGELGEVING

De WOV streeft ernaar te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In 2019 is aandacht geweest voor de Woningwet, AVG en Governancecode. Per 1 januari 2020 is de WOV lid van koepelorganisatie Aedes, om meer te profiteren van de in de sector aanwezige kennis en ervaring op diverse beleidsterreinen en wet- en regelgeving.

MARKTRISICO'S

De lokale en regionale woningmarkt zit redelijk op slot. Naar verwachting doen er zich op korte termijn geen noemenswaardige wijzigingen in de verhuurbaarheid van het woningbezit voor. Er is nog steeds meer vraag dan aanbod en ook in 2019 nam het aantal woningzoekenden toe en het aantal beschikbare woningen verder af. Risico's in verhuurbaarheid en leegstand lijken dan ook beperkt. Op basis van de portefeuillestrategie wordt op korte termijn strategisch voorraadbeleid op complexniveau opgesteld. Hierbij wordt ook verder ingezoomd op de verhuurbaarheid van het bezit.

CONTROLESYSTEMEN

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing- 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, fraudes of de overtreding van wet- en regelgeving te voorkomen dan wel vroegtijdig te signaleren.

Om goed risicomanagement mogelijk te maken, gaat de vereniging een continu risicomanagementproces 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.

VOORUITBLIK OP 2020

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

- Projectadministratie instellen voor de beheersing van budgetten (eerste kwartaal 2020);
- Procesbeschrijving voor projectfasering beschrijven (eerste kwartaal 2020);
- Managementinformatie genereren met onder andere informatie over de projecten en de voortgang van de transitie-opgave (eerste kwartaal 2020);
- Jaarlijks evalueren van de risico's (met het bestuur en de bedrijfsleider) en de strategische risico's (met de RvC);
- Toeziets- en toetsingskaders opstellen.

9

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

VOORAF

De Raad van Commissarissen (RvC) is het interne, toezichthoudende orgaan van de WOV. De RvC toetst de activiteiten van het bestuur 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 externe toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de rijksoverheid. Werkwijzen, taken en 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 WOV gepubliceerd. De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. In dit verslag legt de RvC verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2019.

REIKWIJDTE EN TOEZICHTKADER

De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, staat het bestuur met raad ter zijde en heeft een klankbordfunctie. De RvC 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 WOV 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:

- De Governancecode Woningcorporaties
- Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Statuten
- Het Bestuursreglement
- Het Reglement RvC
- Het Treasurystatuut
- Het Financieel reglement
- De Integriteitscode en klokkenluidersregeling



Het in 2019 door de RvC vastgestelde toezicht- en toetsingskader, op de website van de WOV te vinden onder Visie op Toezicht en Besturen WOV.

ONTWIKKELINGEN IN DE SECTOR

In de afgelopen jaren is er in de corporatiewereld, naast diverse maatschappelijke ontwikkelingen, veel veranderd. Denk daarbij aan nieuwe wetgeving (inclusief de Veegwet), de afdracht aan het rijk, strakkere financiële kaders, het scheiden van wonen en zorg en een forse toekomstige opgave, in het bijzonder op het gebied van duurzaamheid. De Woningwet is in 2019 geëvalueerd. De aanbevelingen en suggesties worden geleidelijk aan merkbaar binnen de sector en de WOV.

WERKWIJZE

In 2019 heeft de RvC voltallig kunnen functioneren. Er hebben zich geen wisselingen plaatsgevonden. De RvC neemt voor het eigen functioneren de governancecode woningcorporaties als uitgangspunt. In 2019 heeft de WOV zich weer aangesloten bij Aedes.

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 bestuur en initieert de evaluatie van het functioneren van de RvC en van het bestuur.

ZELFEVALUATIE

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is begin 2020 uitgevoerd.

MUTATIE IN HET BESTUUR EN ORGANISATIE

De voorzitter van het bestuur, de heer J.C. de Dood, is op 22 oktober 2019 afgetreden. De RvC hecht eraan haar dank uit te spreken voor de inspanningen die de heer De Dood voor de vereniging heeft gedaan. Onder zijn leiding heeft de WOV de eerste stappen kunnen zetten naar herstel.

De RvC heeft in 2019 twee nieuwe bestuursleden kunnen benoemen. De heren N. Moesman en N. van Baarsen zijn op respectievelijk 6 november en 18 december 2019 benoemd als nieuwe bestuursleden. Het derde bestuurslid is in 2020 aangetreden. De werving en selectie heeft met behulp van een gespecialiseerd bureau en middels een openbare procedure plaatsgevonden. Voor de benoeming heeft de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze gegeven. Op 1 augustus 2019 is een bedrijfsleider aangesteld in de persoon van mevrouw M. Appelman. Geheel in lijn met de aanbevelingen zoals verwoord in het rapport van Vannimwegen zijn daarmee belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van de organisatie en is de scheiding van beleid en uitvoering in gang gezet.

VISITATIE

In 2019 is de WOV extern gevisiteerd door het bureau Reaflex. Dit was de eerste keer dat er een visitatie werd uitgevoerd. Het visitatierapport 2019 is te vinden op de website van de WOV. De visitatie geeft een extern oordeel over het functioneren van de WOV in de afgelopen jaren. De conclusies en aanbevelingen geven bestuur en bedrijfsleider vele aanknopingspunten om de organisatie verder te verbeteren.

BIJEENKOMSTEN RVC

De RvC is in totaal acht keer bijeen geweest, waarbij de voorzitter van het bestuur en later in het jaar ook de bedrijfsleider aanwezig waren. Daarnaast is er tweemaal intern overleg geweest zónder bestuursleden of externen. Bilateraal overleg tussen individuele leden van de RvC en met de bestuursleden en medewerkers is er regelmatig.

BEHANDELDE ONDERWERPEN

In de genoemde vergaderingen van de RvC zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Risicomanagement*
- Functieprofiel en werving bedrijfsleider*
- Beleidscyclus jaarplan**
- Evaluatie Woningwet**
- Samenwerking corporaties**
- Integrale beoordelingsbrief ILT**
- Ondernemingsplan**
- Jaarverslag 2018*
- Investeringsstatuut**
- Rapport Vannimwegen (voortgang aanbevelingen)**
- Project nieuwbouw complex 17 (voortgang sloop en nieuwbouw)**
- Jaarrekening 2018*
- Visitatierapport**
- Bouwplannen Zuideinde 134 (eerste concept voorbereidingsbesluit)**
- Onderhoudsbegroting 2020**
- Herbenoeming leden RvC*
- Verduurzaming complexen 2 en 3**
- Borgbaarheidsplafond en borgbaarheidsverklaring WSW**
- Document Visie op Toezicht**
- Meerjarenbegroting 2020-2029*
- Functieprofiel/procedure werving bestuursleden*
- Schaduwleden RvC*
- Taakafbakening geledingen binnen de WOV*
- Functieprofiel/procedure werving huurdercommissaris*
- Benoemingen bestuursleden*
- Integriteitstekwesties*
- Overzicht activiteiten 2020**
- Prestatieafspraken 2020-2024**
- Managementletter (accountant)**
- Functioneren bestuur*

* Besluit, ** Kennisname en advies bestuur

DE ROL VAN DE ACCOUNTANT

Voor het boekjaar 2019 is de WOV van accountant gewisseld vanwege de duur van de opdracht. De selectie heeft plaatsgevonden aan de hand van een offerte en referenties. BDO is de nieuwe accountant van de WOV. De RvC is ongelukkig met de constatering van BDO dat er in de belastingafdracht, als gevolg van waardevermeerdering van het onroerend goed, onder de vorige accountant steeds een jaar verschuiving is geweest. We achten de vorige accountant medeverantwoordelijk voor de te betalen rente op de navordering. De RvC evalueert het functioneren van de accountant naar aanleiding van het verslag.

Samenstelling RvC per 31 december 2019

De heer Paul Möhlmann

Voorzitter, lid sinds 1 september 2016 en herbenoemd op 22 oktober 2019

Voormalig burgemeester gemeente Oostzaan

Behaalde PE-punten: 18 punten (2017), 0 punten (2018) en 7 punten (2019)

De heer Piet Keijzer

Vicevoorzitter, lid sinds 1 september 2016, op voordracht van de huurders, en herbenoemd op 11 september 2019.

Zelfstandig adviseur bouwen, wonen en zorg.

Behaalde PE-punten: 12 (2017), 14 (2018) en 12 (2019).

De heer Keijzer heeft aangegeven zijn werkzaamheden als RvC lid per 1 maart 2020 te beëindigen.

De heer Bart van Goudoever

Lid vanaf 1 november 2018, herbenoembaar op 1 november 2022.

Partner bij adviesbureau Syntro.

Behaalde PE-punten: 0 (2018), 18 (2019).

De secretariële ondersteuning werd verzorgd door mevrouw Ria Rijkjes.

NEVENACTIVITEITEN LEDEN RVC

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

BELONING RVC

De hoogte van de beloning van de RvC wordt vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering van de WOV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De vergoeding van de leden van de RvC bedroeg €3.000 per jaar voor een regulier lid en €4.000 per jaar voor de voorzitter. Alle bedragen zijn exclusief btw, indien van toepassing.

BELONING BESTUUR

De hoogte van de beloning van het bestuur wordt vastgesteld door de ALV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg €19.581.

Bestuurslid	Vergoeding
J. de Dood	€13.110
W. van den Bosch	€5.064
N. Moesman	€750
N. van Baarsen	€500
Totaal	€19.424

De hoogte van de beloning van de bedrijfsleider valt ook binnen de normen van de WNT. In 2019 bedroeg de beloning €28.703.

OP DE GOEDE WEG

De WOV staat middenin de Oostzaanse gemeenschap. Er zijn gelukkig velen in die gemeenschap die zich bekommeren om het wel en wee van de WOV en daarmee ook meningen hebben over de wenselijke richting waarin de WOV zich ontwikkelt. Die betrokkenheid is ook de kracht van de vereniging. Tegelijkertijd vraagt het verkrijgen van draagvlak voor de koers die wordt ingeslagen permanente aandacht naar alle betrokkenen, zoals de leden, adviesraad, huurdersvereniging, medewerkers en bestuur. De RvC is zich bewust van de kracht enerzijds en de risico's anderzijds van deze betrokkenheid en ziet erop toe dat alle belanghebbenden voldoende worden gehoord.

De RvC is tevreden met het werk dat in 2019 is verzet. Er is ook nog veel te doen. De aanbevelingen uit de visitatie en de adviezen van de accountant geven een goede agenda. Tegelijkertijd is er een hoop gebeurd. De governance is verbeterd met de scheiding tussen beleid en uitvoering door de aanstelling van de bedrijfsleider en het aantreden van een nieuw bestuur. De besluitvorming professionaliseert door een betere onderbouwing, bijvoorbeeld door de fasedocumenten bij vernieuwbouw. We danken iedereen die zich daarvoor heeft ingezet en betrokken is geweest bij de koerswijziging en willen de medewerkers daarbij speciaal noemen, voor het vele werk dat zij hebben verricht bij het professionaliseren van de voorbereiding van de beleids- en besluitvorming.

JAARREKENING

WONINGBOUWVERENIGING OOSTZAANSE VOLKSHUISVESTING

KENGETALLEN

Omschrijving	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden					
- woningen (Daeb-vastgoed)	989	1.009	1.010	1.012	1.012
- woningen (Niet-Daeb vastgoed)	21	21	20	18	18
- niet-woningen (Niet-Daeb-vastgoed)	2	3	3	3	3
Totaal	1.012	1.033	1.033	1.033	1.033
Gemiddelde marktwaarde (2016 t/m 2018) resp. boekwaarde (2013 t/m 2014) per woning	150.275	142.071	127.934	126.412	108.985
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid			35.848	39.100	38.606
Gemiddelde verzekerde waarde *)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gem. grondslag onroerende zaakbelasting per verhuureenheid	229.081	182.616	176.780	175.530	176.501
Woningen in aanbouw	33	0	0	0	0
Woningen sloop	20				
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
- goedkoop	198	240	251	289	289
- betaalbaar	581	578	585	582	585
- duur	210	191	171	138	138
- geliberaliseerd (commercieel vastgoed)	21	21	20	21	18
Kwaliteit					
- kosten klachten-en mutatieonderhoud per verhuureenheid	552	757	906	880	575
- kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	715	400	157	380	142
- totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	1.267	1.157	1.063	1.260	717
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad in % van het totaal aantal woningen	5,4	5,39	4,37	6,36	7,16
- huurachterstand in % van de jaarhuur	0,275	0,29	0,26	0,16	0,45
- huurderving in % van de jaarhuur	0,09	0,71	0,56	0,62	0,14
Omschrijving	2019	2018	2017	2016	2015
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	84,7%	87,5%	85,4%	84,6%	81,5%
Liquiditeit- current ratio	1,2%	3,13	2,91	2,50	2,20
Rentabiliteit eigen vermogen	2,2%	12,8%	2,6%	1,7%	3,1%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,6%	3,2%	3,2%	3,2%	3,4%
Rentabiliteit totaal vermogen	2,3%	11,8%	3,1%	16,4%	3,4%
Balans en Winst- en verliesrekening (x€1.000)					
- eigen vermogen	134.028	133.411	117.384	114.420	94.867
- netto-huren woningen en woongebouwen	6.586	6.466	6.324	6.150	5.888
- afschrijvingen (m.i.v. 2015 alleen aktiva t.d.v. expl.)	17	14	13	15	15
- lasten onderhoud	1.481	1.195	1.098	1.302	717
- jaarresultaat	3.002	16.096	2.964	19.553	2.945
Personeelsbezetting					
- aantal formatieplaatsen (FTE)	6,5	4,7	5,09	4,60	5,60
- aantal personeelsleden in dienst	10	7,00	7,00	6,00	7,00

HOOFDSTUK 1

BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

(in euro's)	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	147.267.729	142.071.298
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.670.608	4.519.928
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.784.358</u>	<u>887.096</u>
	153.722.695	147.478.322
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	<u>84.529</u>	<u>81.834</u>
	153.807.224	147.560.156
Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	<u>28.868</u>	<u>43.758</u>
	<u>28.868</u>	<u>43.758</u>
Totaal van vaste activa	<u>153.836.092</u>	<u>147.603.914</u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	3.319	13.567
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen		13.651
8. Overige vorderingen	2.190	3.440
9. Overlopende activa	<u>53.431</u>	<u>49.479</u>
	58.940	80.137
10. Liquide middelen	<u>4.325.204</u>	<u>4.731.678</u>
Totaal van vlottende activa	<u>4.384.144</u>	<u>4.811.815</u>
	<u>158.220.236</u>	<u>152.415.729</u>

(in euro's)	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
PASSIEF		
Eigen vermogen		
11. Herwaarderingsreserve	107.005.670	101.454.003
12. Overige reserves	26.599.766	29.182.514
13. Verenigingsreserve	<u>422.378</u>	<u>389.303</u>
Totaal van eigen vermogen	134.027.813	131.025.819
Voorzieningen		
14. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstru.	3.911.699	2.098.649
15. Overige voorzieningen	<u>37.513</u>	<u>44.995</u>
Totaal van voorzieningen	3.949.212	2.143.644
Langlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	16.273.901	17.135.970
17. Overige schulden	<u>402.030</u>	<u>391.697</u>
Totaal van langlopende schulden	16.675.931	17.527.667
Kortlopende schulden		
18. Schulden aan kredietinstellingen	862.069	846.897
19. Schulden aan leveranciers	416.795	190.223
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.659.957	227.399
21. Overlopende passiva	<u>628.458</u>	<u>454.080</u>
Totaal van kortlopende schulden	3.567.280	1.718.599
Totaal passiva	<u>158.220.236</u>	<u>152.415.729</u>

HOOFDSTUK 2

2. Winst- en verliesrekening over 2019

(in euro's)	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.585.677	6.443.575
Opbrengsten servicecontracten	-97.544	190.582
Lasten servicecontracten	-96.415	-188.070
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-386.957	-917.961
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.481.169	-1.186.223
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.829.848	-1.929.214
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.693.745	2.412.690
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.677.000	-2.227.000
Niet gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.476.649	14.600.171
Waardeverandering vastgoedportefeuille	2.799.649	12.373.171
Opbrengst overige activiteiten	48.915	52.216
Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	36.915	40.216
Overige organisatiekosten	-254.490	0
Kosten omtrent leefbaarheid	0	-21.146
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.317	6.775
Rentelasten en soortgelijke kosten	-629.552	-600.028
Saldo financiële baten en lasten	-621.235	-593.253
Totaal van resultaat voor belastingen	4.654.584	14.211.678
Belastingen	-1.652.589	-570.004
Totaal van resultaat na belastingen	3.001.995	13.641.674

Kasstroomoverzicht 2019

	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	6.573.599	6.406.859
Vergoedingen	191.832	191.348
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	25.509	28.219
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	6.762
	6.790.94	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	6.633.188
Uitgaven		
Erfpacht	-88.557	-88.974
Betalingen aan werknemers	-459.909	-410.092
Onderhoudsuitgaven	-1.359.056	-1.401.355
Overige bedrijfsuitgaven	-1.249.448	-1.071.548
Betaalde interest	-574.386	-612.762
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-80.615
Verhuurdersheffing	-1.037.949	-1.025.997
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4.300	-21.146
Vennootschapsbelasting	-452.870	-586.370
	-5.226.476	-5.298.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	6	9
	1.564.465	1.334.329
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon-en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon-en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringsontvangsten overig		
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiele vaste activa</i>	0	0

MVA uitgaande kasstroom

Huur, woon- en niet woongelegenheden in exploitatie	-110.051	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-637.636	-216.005
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-346.035	-170.480
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0
Investing overig	-30.320	-12.408
	-1.124.042	-398.893
<i>Verwerving van materiele vaste activa</i>		
	-1.124.042	-398.893
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	2	-398.893
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0
	-1.124.042	-398.893
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2	-398.893
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-810.638	-757.661
Aflossing ongeborgde leningen	-36.259	-63.088
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-846.897	-820.749
Toename/afname van geldmiddelen	-406.475	114.687
Wijziging kortgeld		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.731.678	4.616.991
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.325.203	4.731.678
Toename/afname van geldmiddelen	-406.475	114.687

HOOFDSTUK 3

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

3.1 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 in Amsterdam. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is feitelijk gevestigd op de Jac. Corneliszstraat 5, 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, architectuur en stedenbouw;
- Alles wat met het hiervoor genoemde verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn – 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 op de balans en in de winst-en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

HERSTEL VAN EEN MATERIËLE FOUT

In de vastgestelde en gepubliceerde jaarrekening van 2018 is een beleidswaarde toegelicht ten bedrage van €54.553.817. Tijdens het opmaken van de jaarrekening 2019 hebben we geconstateerd dat deze toegelichte waarde op een onjuiste wijze is berekend. Deze onjuistheid zag toe op de onterechte allocatie van alle indirecte kosten aan de post verhuur en beheer. De berekening is opnieuw uitgevoerd na juiste allocatie van de indirecte kosten, waarmee de beleidswaarde 2018 uitkomt €69.880.733. In de vergelijkende cijfers is het juiste bedrag opgenomen in plaats van het bedrag dat is vermeld in de jaarrekening van 2018. Het totaal van de correctie bedraagt derhalve €15.326.916. Het effect van het herstel is dat de ratio's loan to value en de solvabiliteit een positiever beeld geven, zoals hieronder weergegeven:

- Loan to value bij oorspronkelijk bepaalde beleidswaarde: 33%. Dit is lager dan de eis van 75% en voldoet derhalve aan WSW-norm;
- Loan to value bij herziene beleidswaarde: 25,7%. Dit is lager dan de eis van 75% en voldoet derhalve aan WSW-norm;
- Solvabiliteit bij oorspronkelijk bepaalde beleidswaarde: 64,6%. Dit is hoger dan de eis van 20% en voldoet derhalve aan de WSW-norm;
- Solvabiliteit bij herziene beleidswaarde: 71,7%. Dit is hoger dan de eis van 20% en voldoet derhalve aan WSW-norm.

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 van 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.

De na balansdatum en onder gebeurtenissen opgenomen toelichting van de invloed van de coronacrisis op de vereniging heeft bij het opstellen van de jaarrekening niet geleid tot herziening van de schattingen.

3.2 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld. 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 over verplichtingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders.

3.2.1 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 (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) 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 in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2016).

3.2.2 VERGELIJKENDE CIJFERS VOORGAAND BOEKJAAR

In de kostenverdeelstaat is een aanpassing gedaan met betrekking tot de doorbelasting van de organisatiekosten. Hierbij is de Handleiding Functionele Winst- en Verliesrekening zoals gepubliceerd door SBR-wonen gehanteerd. De richtlijnen uit deze handleiding zijn verwerkt in de kostenverdeelstaat van 2019. De aanpassingen kunnen worden beschouwd als een schattingswijziging. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018 zijn niet aangepast. De organisatiekosten zijn in 2018 voor 100% verantwoord onder lasten verhuur en beheer.

3.2.3 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 voor de jaarrekening van WOV een inschatting van moet maken.

De marktwaarde is te definiëren als 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.

3.2.4 SCHATTINGSWIJZIGING

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG) gebruikgemaakt van de basisversie van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2018 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

3.2.5 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.

3.2.6 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.

3.2.7 MATERIËLE VASTE ACTIVA

3.2.7.1 VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE

CLASSIFICATIE EN KWALIFICATIE

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- (sociaal) en niet-DAEB-vastgoed (commercieel), rekening houdend met de criteria van de beschikking van de Europese Commissie aangaande staatsteun voor toegelaten instellingen (15 december 2009). Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en het overige DAEB-vastgoed.

COMPLEXINDELING

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

WAARDERING BIJ EERSTE VERWERKING DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

WAARDERING NA EERSTE VERWERKING

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 uit het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde). De WOV hanteert (voor het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig en op portefeuilleniveau bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De WOV hanteert de basisversie van het handboek Modelmatig Waarderen 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 (plusminus 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (id est de volledige versie van het handboek, waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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.

UITGAVEN NA EERSTE VERWERKING

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

Jaarlijks vindt in de zomer, na afloop van het jaarrekeningstraject, een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt, door vergelijking met de volledige versie, achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de volledige versie uitkomt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

BELEIDSWAARDE

Het Waarborgfond Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hebben in het kader van het nieuwe integrale 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 met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

- Het enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houdend met een uitpondscenario en hett voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- De streefhuur. Deze betreft de huur die volgens het beleid van de WOV bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De WOV hanteert in haar beleid een streefhuur van 60% tot 80% van de maximaal redelijke huur;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald volgens het (onderhouds)beleid van de WOV, en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De definitie van de onderhoudsnorm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele winst- en verliesrekening;
- Inrekening van toekomstige beheerlasten vanuit het eigen beleid. Dit betreft het totaal van de posten lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige operationele lasten, exploitatiebezit minus de verhuurdersheffing. De definitie van de norm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele winst- en verliesrekening.

De WOV heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Streefhuur per maand per vhe	€ 626	€ 620
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 1.576	€ 1.530
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.011	€ 971
Verhuurderheffing	€ 1.088	€ 1.071
Disconteringsvoet	6,17 %	6,00 %

De gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, zijn, voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde van in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

De WOV heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering, onderhoud en beheerlasten. Conform RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing op de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van eventuele onrendabele toppen bij aangegane verplichtingen of verbeteringen is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat, voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

De WOV heeft in 2019 een verdeelsleutel toegepast, gebaseerd op de urenbesteding van medewerkers onderverdeeld naar functionele activiteit, waarbij eenderde van de indirecte kosten wordt toegerekend aan de projecten en daarmee buiten de normberekening voor de beleidswaarde valt. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inschatting van het management en is in verhouding tot de sector relatief

hoog. Dit heeft enerzijds te maken met de kleine omvang van de organisatie en anderzijds met de omstandigheid dat twee personen voor het overgrote deel van hun contracturen projectgerelateerde werkzaamheden verrichten. Het toepassen van deze verdeelsleutel heeft in 2019 een verhogend effect gehad op de beleidswaarde. Inherent aan deze inschatting van het management is dat hier een bepaalde mate van onzekerheid in kan zitten. De beleidswaarde 2019 is met €4,3 miljoen afgenomen ten opzichte van 2018.

SCHEIDING DAEB- EN NIET-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten en lasten, respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB-takken, zijn de volgende methodieken toegepast:

- Wanneer baten en lasten, respectievelijk kasstromen, volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten zijn deze volledig aan de respectievelijke DAEB-tak of niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB-huuropbrengsten;
- Baten en lasten, respectievelijk kasstromen, uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak waar deze verschillen betrekking op hebben;
- De niet-DAEB-activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 21 woningen en twee bedrijfsruimten.

HERWAARDERINGSRESERVE

Jaarlijks wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die 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 wordt, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, 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 is gerealiseerd.

AFSCHRIJVINGEN

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

BUITENGEBRUIKSTELLING ALS GEVOLG VAN SLOOP

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

3.2.7.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

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

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

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

GRONDPOSITIES

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

3.2.7.3 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.

3.2.8 FINANCIËLE ACTIVA

3.2.8.1 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

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

3.2.9 VORDERINGEN

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

3.2.10 LIQUIDE MIDDELEN

Onder liquide middelen verstaan we 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 van de WOV staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

3.2.11 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 er, voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen, een vergoeding van een derde wordt ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

3.2.11.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

In de jaarrekening worden, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die zijn te kwalificeren 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 wanneer 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 een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen verstaan we in dit verband de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt er voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de beste kosten tot nihil en de vorming van de voorziening worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

3.2.11.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

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.

VOORZIENING PENSIOENEN

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties;
- De WOV heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling);
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De WOV betaalt hiervoor premies, waarvan de werkgever ongeveer tweederde en de werknemer ongeveer éénderde betaalt;

- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van december 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. De vereiste beleidsdekkingsgraad bedroeg eind 2018 115,9%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waarmee wordt aangetoond dat de SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen. Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies;
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Er worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door de WOV. De premies worden verantwoord als personeelskosten, zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa, indien dit tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leidt. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor...

- ...de verplichting van de WOV tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- ...extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door de WOV toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
- ...onvoorwaardelijke, nog niet gefinancierde indexaties;
- ...nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

Daarnaast neemt de WOV een vordering op voor:

- Toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- Overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV;
- Voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

3.2.12 BELASTINGEN

3.2.12.1 ACUTE BELASTINGEN

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

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

3.2.12.2 LATENTE BELASTINGEN

Voor alle belastbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare, voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan óf het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar is 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 zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2019 te maken met de volgende latentie:

DISAGIO OP LENINGENPORTEFEUILLE

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.
Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

3.2.13 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio, disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Op basis van RJ Uiting 2007-9 Richtlijn Overgangsbepalingen hoofdstuk 290 Financiële instrumenten hoeft de WOV leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen, met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met de gedane aflossingen.

Eventuele per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen. Indien van toepassing wordt hier in de toelichting melding van gedaan. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen. De leningen worden lineair, annuïtair of fixe afgelost.

3.2.14 KORTLOPENDE SCHULDEN

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

3.3 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT IN DE JAARREKENING

3.3.1 ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben, voor zover deze zijn gerealiseerd. 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. Daarnaast wordt ook 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 om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en de ontwikkeling daarvan. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

3.3.2 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

3.3.3 OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten van de servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten, zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten en glasverzekeringen. De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Jaarlijks wordt het overschot of tekort ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend, in dit geval afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

3.3.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid, alsmede de toerekening van het Besluit woninggebonden subsidies (BWS), vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

LASTENVERHOUDING ALGEMEEN

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Lasten verhuur en beheer	38,3%
Lasten Onderhoud	19,6%
Projecten	17,0%
Leefbaarheid	0,0%
Overige organisatiekosten	25,1%
	<hr/>
	100,0%

Tabel Lastenverhouding algemeen

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten. De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

AFSCHRIJVINGEN

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de afschrijvingen en bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

3.3.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

3.3.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks, planmatig en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer er 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.

3.3.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, zoals verhuur, beheer en onderhoud. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerende zaakbelastingen, waterschapslasten, verzekeringen, verhuurdersheffingen en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

3.3.8 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;
- Afboekingen 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.

3.3.9 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

3.3.10 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

3.3.11 LEEFBAARHEID

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud van de groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging van openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, et cetera én uitgaven voor zaken als inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting van het achterpad, het afsluiten van portieken, et cetera.

De gebouwgebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder lasten verhuur en beheer en onderhoud.

3.3.12 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 rente- en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij worden verschuldigd.

3.3.13 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, vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en 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 (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met een jaar wordt verlengd indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De 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.

3.4 GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in

materiële, vaste activa zijn opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De vergelijkende cijfers van 2018 zijn in het kasstroomoverzicht afgerond in duizenden euro's, in tegenstelling tot de andere financiële overzichten.

3.5 TOELICHTING OP DE BALANS

Vastgoedbeleggingen	31-12-2019	31-12-2018
1. Daeb vastgoed in exploitatie	147.267.729	142.071.298
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.670.608	4.519.928
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.784.358	887.096
	<u>153.722.695</u>	<u>147.560.156</u>

1. Daeb vastgoed in exploitatie

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

Cum. stichtingskosten per 1 januari	43.548.384	43.654.466
Cum. herwaardering per 1 januari	98.522.914	84.245.477
Boekwaarde per 1 januari	<u>142.071.298</u>	<u>127.899.943</u>

Mutaties:

Investeringen	110.051	73.655
Herclassificatie (naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie)	0	-179.737
Herwaardering	7.325.969	14.277.437
Herwaardering, correctie voorgaande jaren	314.607	0
Overige mutaties	-2.239.589	0
Totaal mutaties	<u>5.511.038</u>	<u>14.171.355</u>

Cum. stichtingskosten per 31 december	43.343.828	43.548.384
Cum. herwaardering per 31 december	103.923.901	98.522.914
Boekwaarde per 31 december	<u>147.267.729</u>	<u>142.071.298</u>

Het daeb vastgoed in exploitatie omvat 989 (2018: 1.009) woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. In 2019 is de marktwaarde van het gesloopte complex 17 ad. € 2.239.589 overgeboekt naar Vastgoed in ontwikkeling voor eigen gebruik in verband met het nieuwbouwproject Dr. Boomstraat.

2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Cum. stichtingskosten per 1 januari	1.588.839	1.549.251
Cum. herwaardering per 1 januari	2.931.089	2.608.355
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.519.928</u>	<u>4.157.606</u>

Mutaties:

Investeringen	0	0
Herclassificatie (van Daeb vastgoed in exploitatie)	0	179.737
Herwaardering	150.680	322.734
Herwaardering, correctie voorgaande jaren	0	0
Overboeking mva in ontwikkeling (cpl. 98 Kerkbuurt naar grondpositie)	0	-140.149
Totaal mutaties	<u>150.680</u>	<u>362.322</u>

Cum. stichtingskosten per 31 december	1.588.839	1.588.839
Cum. herwaardering per 31 december	3.081.769	2.931.089
Boekwaarde per 31 december	<u>4.670.608</u>	<u>4.519.928</u>

Het niet-daeb vastgoed in exploitatie omvat 21 (2018: 21) woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en 2 bedrijfsruimtes.

Tabel Vastgoedbeleggingen

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruikgemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen, de Discounted Cash Flow-methode (DCF). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat, na mutatie, tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De berekening wordt ook hier uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Algemeen						
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongegelegenheden						
Instandhoudingsonderhoud EGW	612,49	612,49	612,49	612,49	612,49	612,49
Instandhoudingsonderhoud MGW	522,80	522,80	522,80	522,80	522,80	522,80
Beheerkosten EGW	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00
Beheerkosten MGW	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1095%	0,1095%	0,1095%	0,1095%	0,1095%	0,1095%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke las	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%
Verhuurderheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Boveninflatore huurverhoging zelfstandig	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatore huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploteren	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%
Mutatiekans uitponden	4,53%	4,53%	4,53%	4,53%	4,53%	4,53%
Juridische splitsingskosten	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwa	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten						
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.						
Bedrijfsonroerendgoed						
Instandhoudingsonderhoud m2	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Mutatie onderhoud m2	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijk OZB	0,1960%	0,1960%	0,1960%	0,1960%	0,1960%	0,1960%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke las	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Overdrachtskosten						
Disconteringsvoet	8,49%	8,49%	8,49%	8,49%	8,49%	8,49%

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

De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt: (x € 1.000):		Verloop 2019
Marktwaarde 1-1		146.591
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Sloop		-2.240
Overige voorraadmutaties		0
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-2.744	
Disconteringsvoet na validatie	<u>-11.659</u>	
		-14.403
<i>Methodische wijzigingen woningen</i>		
Overdrachtskosten eindwaarde	0	
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	6.013	
Minimale mutatiekans in eindwaarde	<u>248</u>	
		6.261
<i>Mutatie objectgegevens woningen</i>		
Contractuur en leegstand	1.058	
Maximaal redelijke huur	1.185	
WOZ-waarde	8.606	
Mutatiekans	-3.533	
Overig	<u>51</u>	
		7.367
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Macro-economische parameters	-514	
Markthuur	2.498	
Leegwaardestijging	-1.570	
Splitsings- en verkoopkosten	71	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	0	
Beheerkosten	-201	
Belastingen en verzekeringen	1.235	
Verhuurdersheffing	-115	
Disconteringsvoet	<u>6.960</u>	
		8.362
Totale mutatie		<u><u>5.347</u></u>
Marktwaarde 31-12		<u><u>151.938</u></u>

Tabel Verkoop marktwaarde

Door de parameteraanpassingen, als gevolg van de wijziging van het validatiehandboek 2018 naar 2019, is de marktwaarde met €14,4 miljoen gedaald. Het grootste effect van de waardestijging wordt veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de potentiële verkoopopbrengsten. Daarnaast heeft de stijging van de gemiddelde markthuur van de woningen als gevolg van de marktontwikkelingen markthuur een groot effect.

Per 31 december 2019 is in totaal €86,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: €101,5 miljoen), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

VERLOOP BELEIDSWAARDE

De toename van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:

		Verloop 2019
Beleidswaarde 1-1		69.880.732
Af: beleidswaarde 1-1 niet-woningen		<u>-155.192</u>
Beleidswaarde 1-1, woningen		69.725.540
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Sloop		-2.560.067
Overige voorraadmutaties		
<i>Methodische wijzigingen woningen:</i>		
Overdrachtskosten beleidswaarde	3.250.696	
Rekenmethodiek eindwaarde onderhoud	7.074.659	
Overig	<u>3.669</u>	
		10.329.024
<i>Mutatie objectgegevens woningen:</i>		
Contractgegevens	2.228.970	
Woz-waarde	-3.104.404	
Overige objectgegevens	<u>15.747</u>	
		-859.687
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Waarderingsparameters marktwaarde		
- Macro-economische parameters	-1.117.852	
- WOZ-waarde ontwikkeling en verhuurderheffing	461.776	
- Disconteringsvoet	-2.842.279	
- Overige marktwaardeparameters	<u>0</u>	
		-3.498.355
Waarderingsparameters beleidswaarde		
- Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-8.240.465	
- Aanpassing streefhuurbeleid	1.523.390	
- Aanpassingonderhoudskosten	-427.991	
- Aanpassing beheerkosten	<u>-615.174</u>	
		-7.760.240
Totale mutatie		<u>-4.349.325</u>
Beleidswaarde 31-12, woningen		65.376.215
Bij: beleidswaarde 2019 niet-woningen		<u>161.020</u>
Beleidswaarde 31-12		<u><u>65.537.235</u></u>

De daling wordt met name veroorzaakt door de reguliere huurstijging op basis van het corporatiebeleid. In tegenstelling tot vorig jaar wordt er in de beleidswaarde 2019 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde.

In plaats daarvan wordt het eigen beleid gevolgd. Daarnaast wordt de daling met name veroorzaakt door het aanpassen van de beheernorm.

Ook de rekenmethodiek eindwaarde onderhoud heeft een groot effect. Conform het handboek van 2019 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer gerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van 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 het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt er van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht. Daarnaast wordt de huur, bij mutatie van de woning, slechts in uitzonderingssituaties verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde, en daarmee een deel van het eigen vermogen, in de toekomst wordt gerealiseerd. Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa €90,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periodes. Denk hierbij aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud, verbetering en beheerlasten. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

De beleidswaarde met onderscheid naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten ziet er als volgt uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaarde in verhuurde staat	151.938.337	146.591.226
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-13.056.398	-12.668.420
Betaalbaarheid (huren)	-63.726.294	-53.446.817
Kwaliteit (onderhoud)	-3.789.596	-5.751.246
Beheer (beheerkosten)	-5.828.814	-4.844.010
	<u>-86.401.102</u>	<u>-76.710.493</u>
Beleidswaarde	<u>65.537.235</u>	<u>69.880.733</u>

DAEB activiteiten	61.916.201	66.312.108
Niet-DAEB activiteiten	3.621.034	3.568.625
Totaal	<u>65.537.235</u>	<u>69.880.733</u>

Tabel Marktwaarde in verhuurde staat

SENSITIVITEITSANALYSE

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Streefhuur per maand per vhe	€ 626	€ 620
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 1.576	€ 1.530
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.011	€ 971
Verhuurderheffing	€ 1.088	€ 1.071
Disconteringsvoet	6,17%	6,00%

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangsp	Effect
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 3.745.100-
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 2.901.195-
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 2.873.649-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.445.124-

Tabel Marktwaarde in verhuurde staat

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 of 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.

Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt. 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 verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

WOZ-WAARDE

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerende zaakbelasting worden genoemd. Deze waard komt groot afgerond neer op €231,8 miljoen (2018: €187,1 miljoen). De genoemde WOZ-waarde is conform de aanslag van de gemeente.

ERFPACHT

De complexen 1 tot en met 5 zijn gebouwd op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden.

	Verduurzaming complx 2,3,5	Kerkbuurt (grondpositie)	Dr. Boomstr.	Zuideinde 134 (grondpositie)	Totaal
Stichtingskosten per 1 januari	98.355	229.980	128.351	558.761	1.015.447
Reeds afgeboekt per 1 januari			128.351		128.351
Boekwaarde per 1 januari	98.355	229.980	0	558.761	887.096
<i>Mutaties:</i>					
- Investerings	478.828	0	3.211.706	70.678	3.761.212
- Desinvesteringen	0	0	0	0	0
- Vrijval voorzieningen	0	0	-2.098.649	0	-2.098.649
- Afwaardering	-564.301	0	-201.000	0	-765.301
Totaal van de mutaties	-85.473	0	912.057	70.678	897.262
	577.183	229.980	3.340.057	629.439	4.776.659
	-564.301	0	-2.428.000	0	-2.992.301
Boekwaarde per 31 december	12.882	229.980	912.057	629.439	1.784.358

Tabel Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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 2019 is er wel een begin gemaakt met de interne besluitvorming op basis van een eerdere haalbaarheidsstudie. Het valt te verwachten dat de projectontwikkeling in 2021 kan starten. Zodra de grondpositie daadwerkelijk in ontwikkeling wordt genomen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

HERSTRUCTURERING COMPLEX 17: DR. BOOMSTRAAT

De voorbereidingen voor de vervangende nieuwbouw aan Dr. Boomstraat 10 tot en met 48 zijn in 2016 gestart. In 2017 en 2018 zijn de zittende bewoners grotendeels verhuisd en was de planvorming zo goed als af. Eind 2019 zijn de oude woningen aan de Dr. Boomstraat daadwerkelijk gesloopt. De kosten die in 2019 zijn gemaakt, betreffen nu dan ook vooral de eerste termijnbedragen voor de aannemer. Oplevering is voorzien in 2021.

KERKBUURT 83-87

De WOV heeft een schetsplan ingediend voor de bouw van minimaal twaalf woningen. Ook in 2019 is hierover overleg gevoerd met welstand. De verwachting is dat we in 2020 daadwerkelijk vervolgstappen kunnen zetten in de verdere projectontwikkeling.

VERDUURZAMING COMPLEX 2, 3 EN 5

Eind 2019 zijn de werkzaamheden aan het eerste woningenblok gestart. Waren de kosten in de afgelopen jaren vooral voorbereiding- en advieskosten, nu bestaan de kosten grotendeels uit materiaal- en arbeidskosten. De vele betrokken aannemers bij het project worden aangestuurd door hun eigen projectleiding.

We verwachten begin 2021 complex 2 en 3 op te leveren. De verduurzaming van complex 5 wordt opgestart in de tweede helft van 2021.

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze posten in 2019 is als volgt:

	Kantoor- gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari 2019:			
- Aanschafwaarde	214.405	65.046	279.451
- Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-142.589	-55.028	-197.617
Boekwaarde 1 januari 2019	71.816	10.018	81.834
<i>Mutaties:</i>			
- Investerings	0	19.305	19.305
- Afschrijvingen	-10.514	-6.096	-16.610
Totaal van de mutaties	-10.514	13.209	2.695
Boekwaarde 31 december 2019:	61.302	23.227	84.529
Stand 31 december 2019:			
- Aanschaffingswaarde	214.405	84.351	298.756
- Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-153.103	-61.124	-214.227
Boekwaarde per 31 december	61.302	23.227	84.529

Tabel Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

5. Latente belastingvordering

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd, voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar is voor verrekening.

Bij de WOV zijn tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde, waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 3,08%. De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen. Bij het contant maken is dit percentage verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

De WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruikmaking van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

- 1 De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
- 2 De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
- 3 De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

AD. 1

VERKOPEN

Uitgangspunt bij de WOV is momenteel dat geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie plaatsvindt van het verschil in waardering. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

TOEKOMSTIGE SLOPEN

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële-fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert daarom naar nihil. Er is daarom vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

AD. 2

Ultimo 2019 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is, hoeft er geen latentie te worden gevormd.

AD. 3

De WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre terug te nemen. Ultimo 2019 moet in de toekomst per saldo nog een opwaardering van €1.219.960 worden genomen. Conform de Aedes-notitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

VASTGOED IN ONTWIKKELING

ACTIVA TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2019 €84.529. De fiscale waarde bedraagt ultimo 2019 €245.347. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en [dhttps://intern.textbroker.nl/a/directorder-write-submit.php?hdl_id=7749079](https://intern.textbroker.nl/a/directorder-write-submit.php?hdl_id=7749079) voor een eventuele verkoop van de bedrijfsmiddelen. Hiervan heeft het grootste deel betrekking op de waardering van het kantoorpand. Een latentie ter attentie van dit verschil is niet materieel.

(DIS)AGIO LENINGEN

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande in 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. De actieve latentie hiervoor is ultimo 2019 tegen de contante waarde berekend op €28.868. Per ultimo 2018 bedroeg de latentie €43.758. De afname van €14.890 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. Wij merken op dat de afname in 2019 relatief groot is, doordat de latentie nu op contante waarde is gewaardeerd en er rekening is gehouden met een belastingtarief van 21,7% vanaf 2021. In de jaarrekening 2018 werd de latentie nog gewaardeerd op nominale waarde en werd er rekening gehouden met een belastingtarief van 25%. Indien de latentie per 31 december 2018 zou zijn gewaardeerd op de contante waarde en er rekening zou zijn gehouden met het lagere belastingtarief van 21,7% zou de latentie €30.271 bedragen. Het effect van de wijziging naar waardering op contante waarde is daarom €13.487. De jaarlijkse mutatie uitgaande van waardering op contante waarde is €1.403.

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

Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen nominale waarde	43.758	45.887
Vrijval ten laste van het resultaat	-14.890	-2.129
Stand 31 december	<u>28.868</u>	<u>43.758</u>

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

	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	3.319	13.567
7. Belastingen en overige vorderingen		13.651
8. Overige vorderingen	2.190	3.440
9. Overlopende activa	53.431	49.479
	<u>58.940</u>	<u>80.137</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	17.475	17.754
Vertrokken huurders	665	3.813
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-14.821	-8.000
	<u>3.319</u>	<u>13.567</u>

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te verrekenen pensioenpremie

	0	13.651
	<u>0</u>	<u>13.651</u>

8 Overige vorderingen

Vertrokken huurders
Af: voorziening dubieuze debiteuren
Overige vorderingen

Vertrokken huurders	1.038	4.796
Af: voorziening dubieuze debiteuren	0	-2.000
Overige vorderingen	1.152	644
	<u>2.190</u>	<u>3.440</u>

9. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente
Vooruitbetaalde verzekeringspremie
Te ontvangen uitkering verzekering
Vooruit betaald HVO

Nog te ontvangen rente	0	13
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	46.222	45.101
Te ontvangen uitkering verzekering	3.906	2.772
Vooruit betaald HVO	3.303	1.593
	<u>53.431</u>	<u>49.479</u>

10. Liquide middelen

Kas
Rekening-courant Rabobank
Rekening-courant ING-Bank
Sparrekening ING-Bank

Kas	0	624
Rekening-courant Rabobank	29.829	21.481
Rekening-courant ING-Bank	1.180.997	245.209
Sparrekening ING-Bank	3.114.378	4.464.364
	<u>4.325.204</u>	<u>4.731.678</u>

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

Eigen vermogen

11. Herwaarderingsreserve	107.005.670	101.454.003
12. Overige reserves	26.599.766	29.182.513
13. Verenigingsreserve	422.378	389.303
	<u>134.027.813</u>	<u>131.025.819</u>

11. Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari 101.454.003 87.293.913

Mutaties:

Realisatie door sloop -1.950.070 0
Mutatie door herwaarderingsreserve 7.501.737 14.160.090

5.551.667 14.160.090

Stand per 31 december

107.005.670 101.454.003

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 is gerealiseerd.

Waardevermeerderingen 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.

In 2019 is de onjuiste presentatie van de herwaarderingsreserve per 31 december 2019 gecorrigeerd.

12. Overige reserves

Stand 1 januari 29.182.513 29.665.533

Mutaties:

Resultaat boekjaar 3.001.995 13.641.674
Resultaatbestemming vereniging -33.075 35.397
Realisatie uit herwaarderingsreserve -5.551.667 -14.160.190

-2.582.747 -483.019

Stand 31 december

26.599.766 29.182.513

RESULTAATBESTEMMING

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat over 2019 van €3.001.995 (2018 €13.641.674) is toegevoegd aan de overige reserves.

13. Verenigingsreserve

Stand 1 januari volgens jaarrekening 2018 respectievelijk 2017	389.303	389.303
Uit resultaatbestemming 2019 respectievelijk 2018	33.075	-35.397

Stand per 31 december	<u>422.378</u>	<u>389.303</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.

De toevoeging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verenigingsresultaat	17.503	-52.383
Rente over beginstand	15.572	16.986
	<u>33.075</u>	<u>-35.397</u>

Voorzieningen

14. Voorziening onrendabele investeringen	3.911.699	2.098.649
15. Overige voorzieningen	37.513	44.995
	<u>3.949.212</u>	<u>2.143.644</u>

14. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	2.098.649	0
Dotatie	3.911.699	2.098.649
Onttrekking	-2.098.649	0
Stand 31 december	<u>3.911.699</u>	<u>2.098.649</u>

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

	Dr Boomstraat	Complex 2	Complex 3	Saldo
Stand 1 januari	2.098.649	0	0	2.098.649
Dotatie	0	1.935.969	1.975.730	3.911.699
Onttrekking	-2.098.649	0	0	-2.098.649
Stand 31 december		<u>0</u>	<u>1.975.730</u>	<u>3.911.699</u>

15. Overige voorzieningen

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaan-ontwikkelingsbudget.

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

Stand 1 januari	44.995	41.326
Mutatie boekjaar	-7.482	3.669
Stand 31 december	<u>37.513</u>	<u>44.995</u>

Langlopende schulden

16. Schulden aan kredietinstellingen	16.273.901	17.135.970
17. Overige schulden	402.030	391.697
	<u>16.675.931</u>	<u>17.527.667</u>

16. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2019 is als volgt:

Stand 1 januari	17.982.867	18.803.616
Nieuwe leningen	0	0
Af: - Aflossing	-846.897	-820.749
Af: - Contractuele aflossingen ineens	0	0
Subtotaal	17.135.970	17.982.867
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-862.069	-846.897
Stand 31 december	<u>16.273.901</u>	<u>17.135.970</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	862.069	846.897
Aflossingsverplichting > 2 ≤ 5 jaar boekjaar	3.620.730	3.559.793
Aflossingsverplichting > 5 jaar	12.653.171	13.576.176
	<u>17.135.970</u>	<u>17.982.867</u>

ZEKERHEDEN

Van de leningen van de overheid en kredietinstellingen is €16.931.295 (2018: €17.741.932) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft de WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, te veranderen van bestemming, te vervreemden of teniet doen laten 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 3,08% (2018: 3,20%). Het rentetype varieert van 0,5% tot en met 4,5%, al naar gelang het tijdstip van het afsluiten van de betreffende lening.

DURATION

De duration van de leningen bedraagt 9,98 jaar (2018: 9,74).

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond €22,1 miljoen (2018: €21,8 miljoen).

17. Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

De specificatie daarvan is als volgt :

Stand per 1 januari	391.697	383.613
- rentetoevoeging	3	206
- ontvangen waarborgsommen	24.659	26.980
- terugbetaalde waarborgsommen	-16.633	-15.594
- terugbetaalde rente	2.304	-3.508
Stand per 31 december	<u>402.030</u>	<u>391.697</u>
De post is nader te specificeren in:		
Waarborgsommen	329.803	321.777
Toegerekende rente	<u>72.227</u>	<u>69.920</u>
Totaal	<u>402.030</u>	<u>391.697</u>

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.

18. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	862.069	846.897
Rekening-courantkrediet (Bank)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>862.069</u>	<u>846.897</u>

19. Schulden aan leveranciers

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud	<u>416.795</u>	<u>190.223</u>
---	----------------	----------------

20. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	1.404.331	163.509
Omzetbelasting	233.704	50.110
Loonheffing	16.365	8.386
Pensioenpremies	<u>5.557</u>	<u>5.394</u>
	<u>1.659.957</u>	<u>227.399</u>

Vennootschapsbelasting

Te betalen over 2018	1.134.507	163.509
Te betalen over 2019	<u>269.824</u>	<u>0</u>
	<u>1.404.331</u>	<u>163.509</u>

21. Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	261.807	282.572
Vooruitontvangen huren	37.123	65.004
Te betalen verhuiskosten	0	6.260
Te betalen transitievergoeding	0	32.916
Te verrekenen huur hoogspanningswoningen	0	2.637
Vooruit ontvangen bedragen		3.809
Te betalen kosten 100-jarig bestaan	30.000	30.000
Te verrekenen waarborgsommen	1.793	6.915
Te verrekenen servicekosten	296.500	17.000
Diversen	<u>1.235</u>	<u>6.968</u>
Totaal	<u>628.458</u>	<u>454.080</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die zijn verbonden 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-, looptijd- en marktrisico's. Op grond van het vigerende interne treasurybeleid 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 ervan tot een positie van de totale leningen- of 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.

PRIJSRISICO

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, liquide middelen en rentedragende lang- en kortlopende schulden, waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden. De WOV loopt ook risico's over de marktwaarde. Rondom de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

KREDIETRISICO

Het kredietrisico gaat 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.

LIQUIDITEITENRISICO

Het gaat bij het liquiditeitsrisico 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.

CORONACRISIS

De coronacrisis in Nederland is een gevolg van de een pandemie door de infectieziekte COVID-19. Het coronavirus en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op de WOV. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar.

GESIGNALEERDE RISICO'S

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

FINANCIERINGSRISICO

De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen en de mogelijkheid dat WOV een lening moet aantrekken die dan niet voorhanden is.

LAGERE WAARDERING VAN HET VASTGOED

De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie. Per saldo is het totaal effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt. De onzekere factor in deze is de disconteringsvoet.

DEBITEURENRISICO

Een groot deel van de bewoners de WOV zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Echter, het normale debiteurenrisico is zeer beperkt. Het risico hier betreft, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is beperkt qua omvang.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties, waaronder de incassoprocedure, tot stilstand komt. Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. Alle medewerkers worden op de hoogte gehouden en kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. De impact lijkt vooralsnog beperkt.

VERTRAGING VAN BOUW DOOR TOELEVERINGSPROBLEMEN OF LOCKDOWN

Bij investeringen verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij de nieuwbouw. Er kan gebouwd worden op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Renovatie in bewoonde situatie kan met wat aanpassingen en goede afstemming met bewoners voorlopig nog door gaan.

CONCLUSIE

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

STIKSTOF- EN PFAS-PROBLEMATIEK

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig. Stikstof- en PFAS-problematiek De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

VERPLICHTINGEN INZAKE NIEUWBOUW

In 2017 is een verplichting aangegaan inzake het nieuwbouwproject Dr. Boomstraat. Het gaat om een totale verplichting van €5,94 miljoen. Hiervan is ultimo 2019 circa €0,6 miljoen betaald. Het project wordt in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

VERPLICHTINGEN INZAKE VERDUURZAMING COMPLEX 2

In 2019 is een verplichting aangegaan inzake de verduurzaming van complex 2. Het gaat om een totale verplichting van €3,2 miljoen. Hiervan is ultimo 2019 circa €0,5 miljoen betaald. Het project wordt in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

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. In 2019 was dit percentage 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Per 31 december 2019 heeft de WOV een aangegane obligoverplichting van €651.844 (2018: €683.064). 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.

ERFPACHTVERPLICHTINGEN

De WOV is erfpachtcontracten 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 worden met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Erfpachtverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtverplichting > 2 ≤ 5 jaar boekjaar	354.304	354.304
Erfpachtverplichting > 5 jaar	<u>797.184</u>	<u>885.760</u>
Totaal	<u>1.240.064</u>	<u>1.328.640</u>

HOOFDSTUK 4

4. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	6.350.086	6.246.946
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	229.688	215.285
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>12.516</u>	<u>14.652</u>
Subtotaal	<u>6.592.290</u>	<u>6.476.883</u>
Af:		
- Huurderving wegens leegstand	-6.038	-32.953
- Huurderving wegens oninbaar	<u>-575</u>	<u>-355</u>
Subtotaal	<u>-6.613</u>	<u>-33.308</u>
	<u>6.585.677</u>	<u>6.443.575</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 2,54% (2018: 2,02 %).

2. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	193.093	191.838
Contributies	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal	193.093	191.838
Vergoedingsderving	<u>-636</u>	<u>-1.256</u>
	192.456	190.582
Correctie voorgaande jaren	<u>-290.000</u>	<u>0</u>
Totaal vergoedingen	<u>-97.544</u>	<u>190.582</u>

De correctie voorgaande boekjaren ziet toe op het maximaal te restitueren bedrag aan doorberekende servicelasten over de afgelopen 5 jaar. Dit bedrag is in de balans opgenomen als voorziening. De WOV zal op korte termijn bezien of en op welke wijze deze in rekening gebrachte servicekosten terugbetaald kunnen worden aan de huurders.

3. Lasten servicecontracten

Kosten overige zaken, leveringen en diensten	<u>91.544</u>	<u>188.070</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Lonen en salarissen	433.974	372.312
Overige personeelskosten	35.513	45.580
Huisvestingskosten	12.038	7.886
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.611	14.299
Bestuurskosten	70.156	62.774
Kosten 100 jarig bestaan	0	69.801
Accountantskosten	114.954	81.196
Advieskosten	195.293	147.363
Automatiseringskosten	75.085	57.667
Overige	60.281	59.083
	<u>1.013.905</u>	<u>917.961</u>

De post Lonen en salarissen bestaat uit:

Lonen en salarissen	358.769	289.083
Transitievergoeding	0	32.916
Mutatie voorziening vakantiedagen, uitgestelde beloningen en loopbaanontwikkelingsbudget	-40.398	3.669
Af : ontvangen ziekengelduitkering	-4.983	-55.071
Sociale lasten	58.836	48.834
Premie ziekteverzuim verzekering	13.934	12.735
Pensioenlasten	47.816	40.146
	<u>433.974</u>	<u>372.312</u>

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht,

Controle jaarrekening	74.465	51.309
Andere controlewerkzaamheden	23.703	15.593
Fiscale werkzaamheden	3.838	3.736
Andere niet-controlewerkzaamheden	12.948	10.558
	<u>114.954</u>	<u>81.196</u>

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van het afgesloten boekjaar.

VERANTWOORDING VAN DE ORGANISATIEKOSTEN

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheer	38,3%	388.326	917.961
Lasten Onderhoud	19,6%	198.725	0
Projecten	17,0%	172.364	0
Leefbaarheid	0,0%	0	0
Overige organisatiekosten	25,1%	254.490	0
	<u>100,0%</u>	<u>1.013.905</u>	<u>917.961</u>

5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Sociaal beheer	3.502	0
Toegerekende organisatiekosten	<u>388.326</u>	<u>917.961</u>
	<u>391.828</u>	<u>917.961</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

6. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Klachtenonderhoud	353.194	466.914
Mutatie-onderhoud	200.882	304.835
Sociaal beheer	19.162	0
Doorberekende onderhoudskosten	-14.450	-15.350
Planmatig onderhoud, inclusief contracten	723.656	429.824
	<u>1.282.444</u>	<u>1.186.223</u>
Toegerekende organisatiekosten	<u>198.725</u>	
	<u>1.481.169</u>	<u>1.186.223</u>

De toegerekende organisatiekosten aan lasten voor het onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Vanaf 2019 worden ook de grond- en gebouwgebonden kosten aan het eigen bezit (ad €19.162) onder de post onderhoud opgenomen. Deze werden in het verleden onder de post leefbaarheid verantwoord.

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.040.292	1.025.997
Saneringssteun	0	80.615
Onroerende zaakbelasting	533.677	513.021
Waterschapslasten	120.794	112.761
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare vordering	-57	7.780
Verzekeringen	33.677	36.915
Vorbereidingskosten project Dr. Boomstraat	13.317	60.315
Beheeractiviteiten	0	3.253
Overige	-409	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.829.848	1.929.214

Waardeverandering vastgoedportefeuille**8. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling		
- Nieuwbouw Dr. Boomstraat	-201.000	-2.227.000
- Duurzaamheidsmaatregelen complex 2	-2.461.000	0
- Duurzaamheidsmaatregelen complex 3	-2.015.000	0
	-4.677.000	-2.227.000

De afwaardering ad €4,5 miljoen in 2019 betreft de verduurzaming van complex 2 en 3, waarvan de marktwaarde naar verwachting lager is dan de stichtingskosten.

De toegerekende organisatiekosten aan waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderinggrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met nieuwbouw.

9. Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	7.325.969	14.277.437
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	150.680	322.734
Niet gerealiseerde waardeverandering	7.476.649	14.600.171

10. Opbrengst overige activiteiten

De "Overige bedrijfsopbrengsten" zijn als volgt te specificeren:		
Vergoeding administratiekosten mutaties	1.980	2.255
Contributies	28.785	29.503
Vergoeding beheer woningen Gemeente Oostzaan	6.150	0
Doorberekende kosten huismeester aan leveringen en diensten/leefbaarheid	0	8.458
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
	48.915	52.216

11. Kosten overige activiteiten

Doorbelaste administratiekosten verenigingsactiviteiten	12.000	12.000
---	--------	--------

12. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	254.490	0
--------------------------------	---------	---

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling, worden opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten.

13. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten (mens gerelateerd)	0	500
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten (vastgoed gerelateerd)	0	20.646
	0	21.146

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid enkel kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden, zoals openbaar terrein. Deze zijn niet noodzakelijk voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder leefbaarheid werden verantwoord, zijn vanaf 2019 verantwoord onder lasten verhuur en beheer en lasten onderhoud.

FINANCIËLE BATEN EN LATEN

14. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	0	13
Geactiveerde bouwrente	0	0
Rente fiscus	8.317	6.762
	8.317	6.775

15. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	553.621	588.325
Rente waarborgsommen	3.784	206
Rente en kosten fiscus	64.324	3.094
Rente rekening-courant krediet/overige bankkosten	4.618	5.070
Borgstellingsvergoeding WSW	3.205	3.333
	629.552	600.028

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 te verrekenen deel van beschikbare, fiscale verliezen. Bij de aangifte blijkt of en in hoeverre de fiscus de door de WOV gevolgde standpunten overneemt en accordeert. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

	2019	2018
Belastingdruk winst- en verliesrekening		
De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Acute belastingen 2018	906.675	567.875
Acute belastingen 2019	731.024	0
Mutatie latente belastingen	<u>14.890</u>	<u>2.129</u>
	<u>1.652.589</u>	<u>570.004</u>

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen: €1.652.589 / €4.654.584 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) * 100% = 35,5%.

Correctie vennootschapsbelastinglast inzake 2018

Op 21 augustus 2019 is door WOV de aangifte vennootschapsbelasting 2018 ingediend naar een belastbaar bedrag van € 2.311.500. Dit belastbaar bedrag is in overeenstemming met de fiscale positie zoals opgenomen in de jaarrekening 2018. Echter, in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 is een te laag bedrag aan opwaardering opgenomen. Dit komt omdat voor de bepaling van de opwaardering is uitgegaan van de WOZ 2018 in plaats van de WOZ 2020. Wij hebben hierover contact opgenomen met de Belastingdienst en afgestemd dat het belastbaar bedrag 2018 € 3.626.700 hoger wordt vastgesteld. In verband met het voorkomen van extra belastingrente is reeds begin 2020 een aangepaste voorlopige aanslag 2018 aangevraagd en opgelegd.

Acute belastingen boekjaar 2019

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:		2019
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst en verliesrekening		4.654.584
Tijdelijke verschillen:		
Fiscaal lager afschrijving	5.190	
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.099.490	
Fiscaal te activeren rente projecten	<u>2.037</u>	1.106.717
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.677.000	
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.476.649	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	<u>-8.515</u>	-2.808.164
Belastbare winst		<u>2.953.137</u>
Extracomptabele correcties		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		5.405
Bij: Beperkt aftrekbare kosten		4.600
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		<u>2.952.332</u>
Af: te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		<u>2.952.332</u>
	1e schijf => tot € 200.000	19% 200.000 38.000
	2e schijf => vanaf € 200.000	25% 2.752.332 <u>688.083</u>
		<u>726.083</u>
Winst na belasting		<u>2.226.249</u>
Te betalen vennootschapsbelasting		726.083
Af: betaalde voorlopige aanslagen		<u>456.259</u>
Te betalen vennootschapsbelasting over 2019		<u>269.824</u>

Tabel Commercieel resultaat voor belastingen

* Op grond van artikel 2.2.8 van VSO 2 heeft per 31 december 2013 een fiscale afwaardering ad €6.797.350 plaatsgevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ-waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 structureel gedaald, in verband met vervuiling en erfpacht. Door stijging van de WOZ-waarde is van deze afwaardering in 2019 een bedrag ad € teruggenomen (2018: €434.700).

	2019	2018
Mutatie latente belastingen		
Jaarlijkse mutatie gebaseerd op contante waarde:	1.403	2.129
Effect wijziging nominale naar contante waarde:	13.487	0
	<u>14.890</u>	<u>2.129</u>

SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

Ter nadere toelichting zijn de winst- en verliesrekening van 2019 en het kasstroomoverzicht van 2019 opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers van 2018 opgenomen.

Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheid naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	DAEB 2019	DAEB 2018	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018	Eliminatie 2019	Eliminatie 2018	Totaal 2019	Totaal 2018
Bedrijfsopbrengsten								
Huuroopbrengsten	6.343.473	6.213.638	242.204	229.937			6.585.677	6.443.575
Opbrengsten servicecontracten	-93.960	183.816	-3.584	6.766			-97.544	190.582
Lasten servicecontracten	-88.181	-181.394	-3.363	-6.677			-91.544	-188.070
Overheidsbijdragen	-	-	-	-			-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-377.432	-885.372	-14.396	-32.589			-391.828	-917.961
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.426.750	-1.144.110	-54.419	-42.112			-1.481.169	-1.186.223
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.802.729	-1.899.646	-27.118	-29.568			-1.829.847	-1.929.214
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.554.421	2.286.932	139.324	125.758	-	-	2.693.745	2.412.690
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.677.000	-2.227.000	-	-			-4.677.000	-2.227.000
Niet gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.325.969	14.277.437	150.680	322.734			7.476.649	14.600.171
Waardeverandering vastgoedportefeuille	2.648.969	12.050.437	150.680	322.734	-	-	2.799.649	12.373.171
Opbrengst overige activiteiten	47.344	50.298	1.571	1.918			48.915	52.216
Kosten overige activiteiten	-11.559	-11.574	-441	-426			-12.000	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	35.785	38.724	1.130	1.492	-	-	36.915	40.216
Overige organisatiekosten	-245.140	-	-9.350	-	-	-	-254.490	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-20.395	-	-751	-	-	-	-21.146
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.011	6.534	306	241			8.317	6.775
Rentelasten en soortgelijke kosten	-606.422	-578.726	-23.130	-21.302			-629.552	-600.028
Saldo financiële baten en lasten	-598.411	-572.192	-22.824	-21.061	-	-	-621.235	-593.253
Totaal van resultaat voor belastingen	4.395.625	13.783.505	258.959	428.172	-	-	4.654.584	14.211.678
Belastingen	-1.591.872	-549.768	-60.717	-20.236			-1.652.589	-570.004
Resultaat deelneming	198.242	407.936			-198.242	-407.936		
Totaal van resultaat na belastingen	3.001.995	13.641.673	198.242	407.936	-	-	3.001.995	13.641.674

	2019	2018	DAEB 2019	niet-DAEB 2019	DAEB 2018	niet-DAEB 2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	6.573.599	6.406.859	6.340.489	233.110	6.176.590	230.269
Vergoedingen	191.832	191.348	185.311	6.521	184.471	6.877
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	25.509	28.219	24573	936	27.205	1.014
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	6.762	0	0	6.519	243
Saldo ingaande kasstromen	6.790.940	6.633.188	6.550.373	240.567	6.394.785	238.403
Uitgaven						
Erfpacht	-88.557	-88.974	-86.447	-2.110	-85.776	-3.198
Betalings aan werknemers	-459.909	-410.092	-443031	-16879	-395.353	-14.739
Onderhoudsuitgaven	-1.359.056	-1.401.355	-1.348.275	-10781	-1.350.989	-50.366
Overige bedrijfsuitgaven	-1.249.448	-1.071.548	-1.212.585	-36.863	-1.033.035	-38.513
Betaalde interest	-574.386	-612.762	-564038	-10348	-590.739	-22.023
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-80.615	0	0	-77.718	-2.897
Verhuurdersheffing	-1.037.949	-1.025.997	-1.037.949	0	-1.025.997	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4.300	-21.146	-4142	-158	-20.386	-760
Vennootschapsbelasting	-452.870	-586.370	-436250	-16620	-565.295	-21.075
Saldo uitgaande kasstromen	-5.226.476	-5.298.859	-5.132.717	-93.758	-5.145.288	-153.571
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.564.465	1.334.329	1.417.656	146.809	1.249.497	84.832

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden						
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode						
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden						
Verkoopontvangsten grond						
(Des)investeringsontvangsten overig						
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiele vaste activa	0	0	0	0	0	0
MVA uitgaande kasstroom						
Huur, woon- en niet woongelegenheden in exploitatie	-110.051	0	-110.051			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-637.636	-216.005	-637.636		-216.005	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-346.035	-170.480	-333.910	-12125	-170.480	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Investering overig	-30.320	-12.408	-30.320		-11.962	-446
Verwerving van materiele vaste activa	-1.124.042	-398.893	-1.111.917	-12.125	-398.447	-446
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-1.124.042	-398.893	-1.111.917	-12.125	-398.447	-446

FVA

Ontvangsten verbindingen						
Ontvangsten overig						
Uitgaven verbindingen						
Uitgaven overig						
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.124.042	-398.893	-1.111.917	-12.125	-398.447	-446

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaand						
Nieuw te borgen leningen						
Nieuwe ongeborgde leningen						
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	-810.638	-757.661	-810.638	0	-757.661	0
Aflossing ongeborgde leningen	-36.259	-63.088	0	-36.259	-33.590	-29.498
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-846.897	-820.749	-810.638	-36.259	-791.251	-29.498
Toename/afname van geldmiddelen	-406.475	114.687	-504.900	98.425	59.799	54.888
Wijziging kortgeld						
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.731.678	4.616.991				
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.325.203	4.731.678				
Toename/afname van geldmiddelen	-406.475	114.687				

WNT-verantwoording 2019 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 102.000. Dit is gebaseerd op de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting, klasse B.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bedragen x € 1

Gegevens 2019	J.C. de Dood	W. van den Bosch	M.M. Appelman
Functiegegevens	Voorzitter bestuur	Bestuurslid	Bedrijfsleider
Aanvang functievervulling in 2019	1-jan-19	1-jan-19	1-aug-19
Einde functievervulling in 2019	22-okt-19	31-dec-19	31-dec-19
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,394	0,372	0,750
Dienstbetrekking?	Nee	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.110	5.064	24.659
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	4.114
Totaal bezoldiging	13.110	5.064	28.773
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.481	37.944	32.067
Gegevens 2018			
Functiegegevens	Voorzitter bestuur	Bestuurslid	N.v.t.
Aanvang functievervulling in 2018	1-jan-18	1-jan-18	
Einde functievervulling in 2018	31-dec-18	31-dec-18	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,394	0,372	
Dienstbetrekking?	Nee	Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.732	5.064	
Beloningen betaalbaar op termijn		0	
Totaal bezoldiging	15.732	5.064	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	38.612	36.456	0
1c. Toezichthoudende topfunctionarissen			
Gegevens 2019	P. Mohlmann	P. Keijzer	B. van Goudoever
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2019	1-jan-19	1-jan-19	1-jan-19
Einde functievervulling in 2019	31-dec-19	31-dec-19	31-dec-19
Bezoldiging	4.000	3.000	3.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200
Gegevens 2018			
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2018	1-jan-18	1-jan-18	1-nov-18
Einde functievervulling in 2018	31-dec-18	31-dec-18	31-dec-18
Bezoldiging	4.000	3.000	500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	1.638

1d. Topfunctionarissen, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt, met een bezoldiging van € 1.700 of minder

Gegevens 2019**Naam topfunctionaris**

N. Moesman Voorzitter bestuur
N.J. van Baarsen Bestuurslid

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 102.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.200. Deze maxima worden niet overschreden.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Overige informatie**Verbonden partijen**

Er zijn geen transacties aangegaan met verbonden partijen.

Werknemers

Bij Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting waren in 2019 gemiddeld 9 werknemers in dienst (2018: 8). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 5,7 (2018: 4,7).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdelen is als volgt:

	<u>Aantal</u>	<u>Fte</u>
Financiën	1	1,00
Exploitatie en onderhoud	3	2,80
Huuradministratie/overig	5	1,90

HOOFDSTUK 5

5.1 STATUTAIRE REGELING

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn 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 en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen 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 de door de wet daarvoor bepaald termijn. 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 e 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.

5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT



T: +31 (0)72 518 30 00
E: alkmaar@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar
Comeniusstraat 4a, 1817 MS Alkmaar
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 13 en 14. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten



- transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
 - ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
 - ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
 - ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Alkmaar, 30 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

5.3 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING BESTUUR

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 30 juni 2020,

N. Moesman, voorzitter
 A.G.M. Bos, bestuurslid
 N.J. van Baarsen, bestuurslid

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 30 juni 2020.

