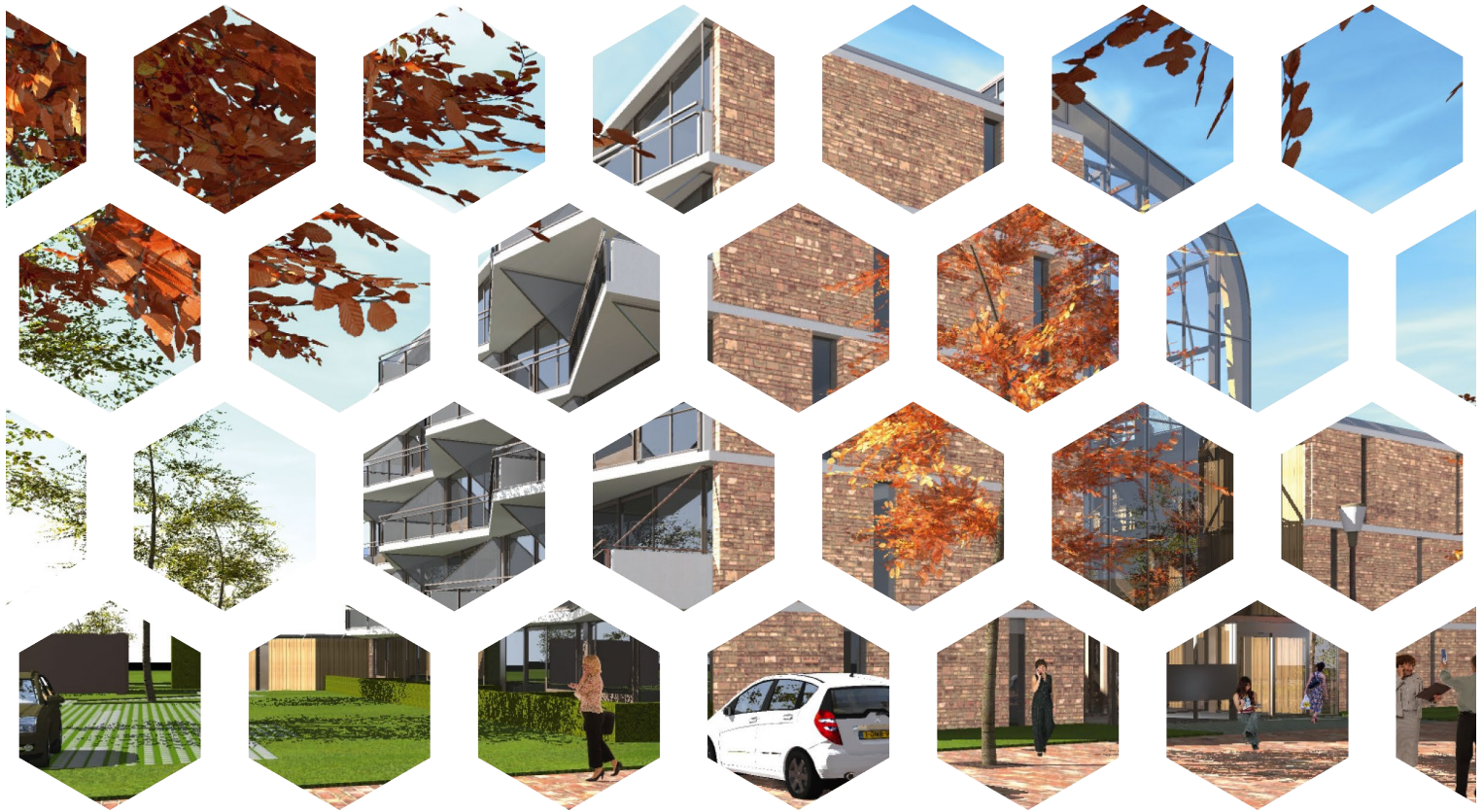


Jaarverslag 2019





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Algemene gegevens	7
1. Woord vooraf	8
2. Verslag raad van commissarissen	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen	9
2.3. Toezicht houden	9
2.4. Belangrijkste besluiten:	10
2.5. Integriteit en onafhankelijkheid	10
2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden	10
2.7. Governancecode	10
2.8. Raad van toezicht als werkgever van het bestuur	10
2.9. Raad van toezicht	10
2.10. Commissies	11
2.11. Vermelding van gegevens	11
2.12. Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019:	11
2.13. Register van functies en nevenfuncties Raad van Commissarissen De Woningraat	12
2.14. Tot slot	13
Raatjes van 2019	14
Volkshuisvestingsverslag	15
3. Even voorstellen: De Woningraat	16
4. Missie, kernwaarden en doelstellingen	17
4.1. Missie	17
4.2. Kernwaarden	17
4.3. Doelstellingen 2019 ondernemingsplan	18
5. Focuspunten	19
5.1. Huurdersperspectief	19
5.2. Woningvoorraad	19
5.3. Organisatie	20
6. Huurdersperspectief	21
6.1. Huurdersparticipatie	21
6.2. Bod en Prestatieafspraken	21
6.3. Klanttevredenheid	21
6.4. Communicatie	22
6.5. Huisvesten van de doelgroep	22
6.6. Verhuur gegevens	23
6.7. Staatssteun	23
6.8. Passend toewijzen in 2019	23
6.9. Huurbeleid	24
6.10. Bezwaar huurverhoging	25
6.11. Huurincasso	25
6.12. Verkoop van woningen	25



6.13.	Overlast en woonfraude	25
7.	Woningvoorraad.....	27
7.1.	Nieuwbouwprojecten	27
7.2.	Renovatie	30
7.3.	Duurzaamheid.....	30
7.4.	Basis kwaliteit.....	31
7.5.	Dagelijks onderhoud.....	31
7.6.	Planmatig onderhoud	32
7.7.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....	32
7.8.	WMO aanvragen.....	32
7.9.	Huurprijsbeleid	32
7.10.	Overleg gemeenten	33
8.	Organisatie	34
8.1.	Organisatiestructuur	34
8.2.	Veranderingen in de organisatie in 2019	34
8.3.	Procesoptimalisatie	34
8.4.	Ontwikkeling medewerkers	35
8.5.	Belanghebbenden.....	35
8.6.	Klachten van huurders	35
8.7.	Risicobeheersing	35
8.8.	Permanente educatie	36
8.9.	Beloning en nevenfuncties directie	36
8.10.	Bezoldiging Raad van Toezicht	36
9.	Financiën	37
9.1.	Gevolgen Coronacrisis.....	37
9.2.	Toelichting waarderingsgrondslagen.....	38
9.3.	Jaarresultaat	38
9.4.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	39
9.5.	Financiële continuïteit.....	39
9.6.	Liquiditeit.....	39
9.7.	Solvabiliteit.....	39
9.8.	Meerjaren prognose	40
9.9.	Externe financiering/ Renterisico's.....	40
9.10.	Onrendabele investeringen.....	40
9.11.	Marktwaaarde	40
9.12.	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:	41
9.13.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.).....	42
9.14.	Oordeelsbrief 2018	42
9.15.	Belastingpositie	42
9.15.1.	Acute belastingdruk	42
9.16.	Overige.....	43
10.	Verklaring Directeur - bestuurder	44
11.	Kengetallen.....	45



12.	Jaarrekening	47
12.1.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar	47
12.2.	Winst- en verliesrekening 2019	49
12.3.	Kasstroomoverzicht:	50
12.4.	Algemene toelichting	52
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	53
13.1.	BALANS	54
13.1.1.	Materiële vaste activa	54
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie	54
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	58
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	59
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	59
13.1.6.	Financiële activa.....	59
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	59
13.1.8.	Vorraden.....	59
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	59
13.1.8.2.	Overige voorraden	60
13.1.9.	Vorderingen	60
13.1.10.	Liquide middelen	60
13.1.11.	Voorzieningen	60
13.1.12.	Voorziening onrendabele investeringen	60
13.1.13.	Langlopende schulden	60
13.1.14.	Kortlopende schulden.....	61
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	62
13.2.1.	Huuropbrengsten	62
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten	62
13.2.3.	Overheidsheffingen.....	62
13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	62
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten	62
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	63
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	63
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten... 63	
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	63
13.2.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63
13.2.11.	Netto resultaat overige activiteiten	64
13.2.12.	Overige organisatiekosten	64
13.2.13.	Leefbaarheid	64
13.2.14.	Rentebaten en rentelasten.....	64
13.2.15.	Belastingen	64
13.2.16.	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	64
13.3.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	66
13.3.1.	Waardering vaste activa	66
13.3.2.	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.....	66
13.3.3.	Verwerking fiscaliteit	66



13.4.	Kasstroomoverzicht	67
13.5.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.	67
14.	Toelichting op de balans.....	68
14.1.	Vastgoedbeleggingen.....	68
14.1.1.	DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	68
14.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik.....	71
14.1.3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	72
14.2.	Materiële vaste activa	73
14.2.1.	Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken.....	73
14.3.	Financiële activa.....	74
14.3.1.	Latente belastingvordering.....	74
14.3.2.	Overige deelnemingen	74
14.4.	Vlottende activa	75
14.4.1.	a. Huurdebiteuren	75
14.4.2.	b. Overige vorderingen en overlopende activa	75
14.5.	Liquide middelen	75
14.6.	Eigen vermogen	76
14.6.1.	overige reserves	76
14.6.2.	Herwaarderingsreserve	76
14.6.2.1.	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	76
14.6.2.2.	Herwaarderingsreserve V.O.V.....	76
14.6.3.	Voorstel resultaatbestemming	76
14.7.	Voorzieningen	77
14.7.1.	Voorziening onrendabele investering	77
14.7.2.	Voorziening latente belastingverplichtingen	77
14.8.	Langlopende schulden	77
14.8.1.	Leningen kredietinstellingen.....	77
14.8.2.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.	78
14.9.	Kortlopende schulden.....	78
14.9.2.	Belastingen en sociale premies	78
14.9.4.	Overige schulden en overlopende passiva.....	79
14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	79
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum.	80
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	81
15.1.	Huren	81
15.2.	Opbrengst servicecontracten	81
15.3.	Lasten servicecontracten.....	81
15.5.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	82
15.6.	Lonen en salarissen.....	82
15.7.	Afschrijvingskosten	83
15.8.	Lasten onderhoud.....	83
15.9.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	84
15.13.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	84



15.14.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85
15.15.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85
15.16.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.	85
15.18.	Opbrengsten overige activiteiten	85
15.19.	Kosten overige activiteiten	86
15.20.	Overige organisatiekosten	86
15.21.	Kosten Leefbaarheid	86
15.22.	Saldo financiële baten en lasten	86
15.23.	Belastingen	86
15.23.1.	Schattingen	86
15.23.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening	87
15.23.3.	VPB positie	87
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB	88
18.	Accountantskosten	96
18.1.	Opgave accountantskosten	96
19.	Overige gegevens	97
19.1.	Statutaire resultaatbestemming	97
20.	Ondertekening van de jaarrekening	98
20.1.	Bestuur	98
20.2.	Raad van Commissarissen	98
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	99



Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kappellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Servicepunt:	Dorpstraat 50, 3411 AG, Lopik
Servicepunt:	Dorp 182, 3405 BJ, Benschop
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink



1. Woord vooraf

Begin 2019 gaf Karl Lissendorp aan dat hij met ingang van 1 juli 2019 gebruik wilde gaan maken van de mogelijkheid om met pensioen te gaan. Karl Lissendorp is 22 jaar werkzaam geweest als directeur-bestuurder van eerst Woningbouwvereniging Oudewater en later, na de fusie in 2017 met Woningbouwvereniging Lopik en Goed Wonen Benschop, van De Woningraat. Zijn inbreng was volkshuisvestelijk van aard. Altijd gericht op de huurder en de potentiële huurder. In zijn laatste jaren heeft hij zich met resultaat ingespannen om de fusie met Lopik en Benschop tot stand te brengen. Hierdoor is de woningbouwcorporatie minder kwetsbaar geworden. Goed voor de gemeente Oudewater en ook goed voor de buurgemeente Lopik.

De komst van mij als nieuwe directeur-bestuurder betekent niet dat De Woningraat een andere koers gaat varen. De Woningraat blijft werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad. De afgelopen jaren is flink geïnvesteerd in passend en duurzaam wonen, deze lijn zetten we verder door. Ik vind het belangrijk dat we onze woningen afstemmen op de wensen van huidige en toekomstige generaties en dat we dit doen met oog voor mens en milieu.

Zo hebben we begin 2019 in Oudewater 30 energie neutrale eengezinswoningen opgeleverd en wordt medio 2020 in Lopik de Lentehof opgeleverd: een toevoeging van 40 sociale huurappartementen voor ouderen. Veel energie heeft afgelopen jaar ook gezeten in de voorbereidingen van 2 grote planontwikkelingen in Oudewater: De Wijngaardstraat en De Schuylenburcht. In 2020 moeten hier de eerste spaden de grond in gaan zodat we uiteindelijk circa 85 sociale huurappartementen kunnen toevoegen in Oudewater. Goed voor de druk op de woningmarkt en de doorstroming.

Onze inzet op duurzaam wonen doen we niet alleen om als maatschappelijke organisatie een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. We doen dit ook omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. Onze huurders moeten er baat bij hebben. Dit is én blijft ons uitgangspunt. Een prettige woning en een fijne woonomgeving is erg belangrijk.

Wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Met dit besef in mijn achterhoofd vind ik het belangrijk dat we de (woon)wensen van onze huurders kennen en dit meenemen in ons beleid en onze planvorming. Daarom gaan we graag in gesprek met onze huurders. In 2020 gaan wij onze nieuwe ondernemingskoers vastleggen. We gaan dan niet alleen in gesprek met onze huurders, maar ook met onze partners. Om goed in te kunnen spelen op de opgaven binnen de lokale woningmarkt, is nauwe samenwerking met diverse partners van groot belang. We werken als woningcorporaties met veel organisaties samen en dat zullen we in de toekomst blijven doen. Mijn rol daarin zal zijn dat ik met de samenwerkingspartners in gesprek wil om te horen wat ze van ons verwachten en wat wij kunnen doen voor de leefbaarheid in de Gemeente Oudewater en de Gemeente Lopik. Een goede samenwerking is ook van belang om in te kunnen spelen op alle veranderingen binnen de woningmarkt, zoals het verder transformeren van de woningvoorraad en daarbij inspelen op de vergrijzing in onze regio.

Dit alles kunnen we doen omdat we een organisatie hebben met enthousiaste en kundige medewerkers. Voor mij een fijne start in mijn nieuwe rol, zodat ik met veel plezier en voortvarend aan de slag kan als directeur-bestuurder van De Woningraat.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van De Woningraat heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Onze normale dienstverlening is aangepast en het contact met klanten is anders tot stand gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ICT-)trajecten en projecten lopen vertraging op, alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. Juist in deze tijd is samenwerking met onze stakeholders essentieel, wij werken samen aan een vitaal & leefbaar Lopik en Oudewater.

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder



2. Verslag raad van commissarissen

2.1. Inleiding

Het jaar 2019 stond in het teken van het verder optimaliseren van de gefuseerde woningbouwvereniging De Woningraat, na het samengaan van de zelfstandige woningbouwverenigingen van Lopik, Benschop en Oudewater op 1 juli 2017.

In 2019 is intensief gewerkt aan het integreren en verbeteren van de organisatie. Dit leverde merkbare resultaten op. De kwetsbaarheid van de voorheen kleinere organisaties is verminderd, en de kwaliteit en efficiency groeit.

De Raad van Commissarissen waardeert de directie, alle medewerkers en De Huurdersraad voor de constructieve wijze waarop, met grote inzet en betrokkenheid, is samen gewerkt aan het bereiken van de resultaten voor de huurders van De Woningraat. Deze waardering betreft het bedienen van de huurders, het behalen van de strategische doelstellingen, de wijze waarop De Woningraat zich extern profileert, en de interne drive om samen te werkprocessen te stroomlijnen.

Op 1 juli 2019 heeft Karl Lissendorp, na 22 jaar, afscheid genomen als directeur/bestuurder van De Woningraat. Karl is op 1 augustus 1997 in dienst gekomen bij, toen nog, Woningbouwvereniging Oudewater als directeur/bestuurder.

De Raad van Commissarissen is Karl Lissendorp zeer erkentelijk voor alles wat hij voor De Woningraat en voor de volkshuisvestelijke sector heeft betekend. Karl was altijd een stabiele factor, ook in turbulente tijden en heeft leidinggegeven aan de ontwikkeling en uitvoering van vele succesvolle projecten.

Karl Lissendorp heeft op 30 oktober 2019 de stadspenning van Oudewater uitgereikt gekregen door wethouder Bob Duindam.

Op 1 juni is Marieke Teitink na een zorgvuldig selectieproces in dienst getreden van De Woningraat en op 1 juli benoemd als directeur/bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft er alle vertrouwen in dat zij samen met de andere medewerkers De Woningraat adequaat zal sturen en verder verbeteren.

Op 1 januari 2019 zijn drie nieuwe commissarissen benoemd, te weten mevrouw S. Van Ooij en de heren F. Voigt en J. Kenbeek.

2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat in 2019 uit mevrouw Sijbrandij, mevrouw van Ooij, en de heren Henseler, Voigt, Kenbeek en Dekker. De heer Henseler heeft per 1 maart 2019 afscheid genomen, wegens het einde van zijn zittingstermijn.

2.3. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Toezicht houdt toezicht op de realisatie van de strategie van woningbouwvereniging De Woningraat. Hierin staat centraal dat woningbouwvereniging De Woningraat een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook hebben het jaarverslag en de voortgangsrapportage over projecten een belangrijke rol in het toezicht.



- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Centraal Fonds, het WSW en het ministerie van BZK.
- De Raad van Commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en audit-commissie ingesteld.
- De Raad van Commissarissen hebben het ondernemingsplan, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meer jaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de Raad van Commissarissen de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.4. Belangrijkste besluiten:

- Goedkeuring jaarverslag 2018 inclusief het bestuursverslag en de jaarrekening met de accountantsverklaring;
- Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst De Huurdersraad;
- Instemmen met het investeringsvoorstel van 29 woningen in Oudewater;
- Benoemen mevrouw Teitink als directeur/bestuurder de Woningraad;
- Goedkeuring bod De Woningraad op woonvisie gemeente Oudewater en gemeente Lopik;
- Goedkeuring begroting 2020 met meer jarenprognose 2020-2035;
- Vaststellen investeringsstatuut 2020.

2.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2015. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor.

2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden

- Het Reglement van de Raad van Commissarissen is in lijn met de Governancecode.
- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.7. Governancecode

- Woningbouwvereniging De Woningraad is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen.

2.8. Raad van toezicht als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de bijgestelde WNT en aan de richtlijnen van de VTW.

2.9. Raad van toezicht

Deskundigheid en samenstelling

- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- De in, 2019 behaalde, Permanente Educatie-punten zijn:

D. P. Dekker:	6
M. Sijbrandij	54
S. van Ooij	12
F. Voigt	26
J. Kenbeek	7

Hiermee voldoen alle leden van de Raad van Commissarissen aan de wettelijke opleidingseisen.
- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).



2.10. Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2019 driemaal bijeen geweest. In het voorjaar zijn het jaarverslag 2018 en het accountantsverslag besproken. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2020-2034 en de scenario's op de agenda. Daarnaast kwamen het investeringsstatuut en het reglement financieel beheer aan de orde en is het controle plan 2019 van de accountant en de opdrachtbevestiging 2019 aan de accountant besproken.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw Sijbrandij voorzitter is en de heer Dekker lid.

De remuneratie commissie heeft zich in het eerste half jaar van 2019 gebogen over de selectie en benoeming van de nieuwe bestuurder. In het tweede half jaar lag de nadruk op de goede landing van de bestuurder en het bepalen van de te bereiken doelen. De remuneratiecommissie heeft, in afwezigheid van de bestuurder, gesproken met de OR in oprichting van De Woningraat.

Accountant

Tijdens de fusie is gekozen om BDO, de accountant van alle drie rechtsvoorgangers te selecteren. De opdracht voor de accountantscontrole 2019 is ook aan BDO gegund. BDO is met ingang van boekjaar 2011 gestart bij WBVO, de fusiedrager van De Woningraat.

2.11. Vermelding van gegevens

- Statutair telt de Raad ten minste 3 en ten hoogste 6 leden.
- De remuneratiecommissie telde in 2019 2 leden; de auditcommissie telde in 2019 eveneens 2 leden.
- Er is een rooster van aftreden. Zie bij samenstelling van de Raad.
- Er is een maximaal aantal van twee zittingstermijnen van 4 jaar.
- Het functioneren van leden die voor herbenoeming in aanmerking komen, wordt in een vergadering van de Raad geëvalueerd.
- De vergoedingen aan de Raad van Commissarissen bij een volledig jaar bedroegen in 2019 € 13.150,- voor de voorzitter en € 8.800,- voor de overige leden. Alle bedragen exclusief 21% BTW.
- De twee verplichte huurderzetels in de Raad worden ingenomen door mevrouw Sijbrandij en de mevrouw van Ooij.

2.12. Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019:

Naam	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Jaar aftreden	Resterend aantal termijnen
D.P. Dekker	Voorzitter	2012	2016	2020	0
M.A. Sijbrandij	Vice-voorzitter	2013	2017	2021	0
S. van Ooij	Lid	2019	-	2023	1
F. Voigt	Lid	2019	-	2023	1
J. Kenbeek	Lid	2019	-	2022	1

Remuneratiecommissie: mevrouw M. Sijbrandij (voorzitter) en de heer D.P. Dekker

Auditcommissie: de heer Kenbeek (voorzitter) en de heer Voigt.

Huurders Commissarissen: mevrouw M. Sijbrandij en mevrouw S.K. van Ooij.



2.13. Register van functies en nevenfuncties Raad van Commissarissen De Woningraat

Naam	D.P. Dekker (Dirk)		
Rol	Voorzitter RvC Selectie en remuneratiecommissie RvC	Per Herbenoemd Aftreden	2012 2016 2020
Hoofdfunctie(s)	Directeur/partner bij Organisatie adviesbureau Wieling b.v.		
Nevenfunctie(s)	MBA docent - Business School Nederland		Bezoldigd
	Bestuurslid (penningmeester) - Vrijwilligerscentrale Utrecht		Onbezoldigd
	Voorzitter RvC Thuis vanaf 1/1/2020		Bezoldigd
	Lid RvC SWB Tiel heden tot 1/1/2020		Bezoldigd

Naam	M. Sijbrandij (Marlieke)		
Rol	Vicevoorzitter RvC Selectie en remuneratiecommissie RvC	Per Herbenoemd Aftreden	2013 2017 2021
Hoofdfunctie(s)	Jurist bij MAS juristen		
Nevenfunctie(s)	Commissaris - Woonstichting Leusden		Bezoldigd
	Lid RvT - Stichting Kinderopvang Vianen		Bezoldigd
	Lid RvC Veerdienst Schoonhoven BV		Bezoldigd

Naam	S.K. van Ooij (Saskia)		
Rol	Lid RvC	Per Herbenoemd Aftreden	1-1-2019 - 31-12-2023
Hoofdfunctie(s)	Programmamanager bij Stichting Fonds voor Cultuurparticipatie		
Nevenfunctie(s)	-		

Naam	J. Kenbeek (Jeroen)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 - 31-12-2022
Hoofdfunctie(s)	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Trainer/coach - FC Oudewater		Onbezoldigd



Naam	F. Voigt (Frank)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 - 31-12-2023
Hoofd functie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	-		

2.14. Tot slot

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen de Algemene Ledenvergadering het jaarverslag 2019 aan.

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2019 opgesteld. De accountant BDO Audit & Assurance B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is opgenomen in dit verslag. De raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur décharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 29 mei 2020

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer D.P. Dekker

Mevrouw M. Sijbrandij

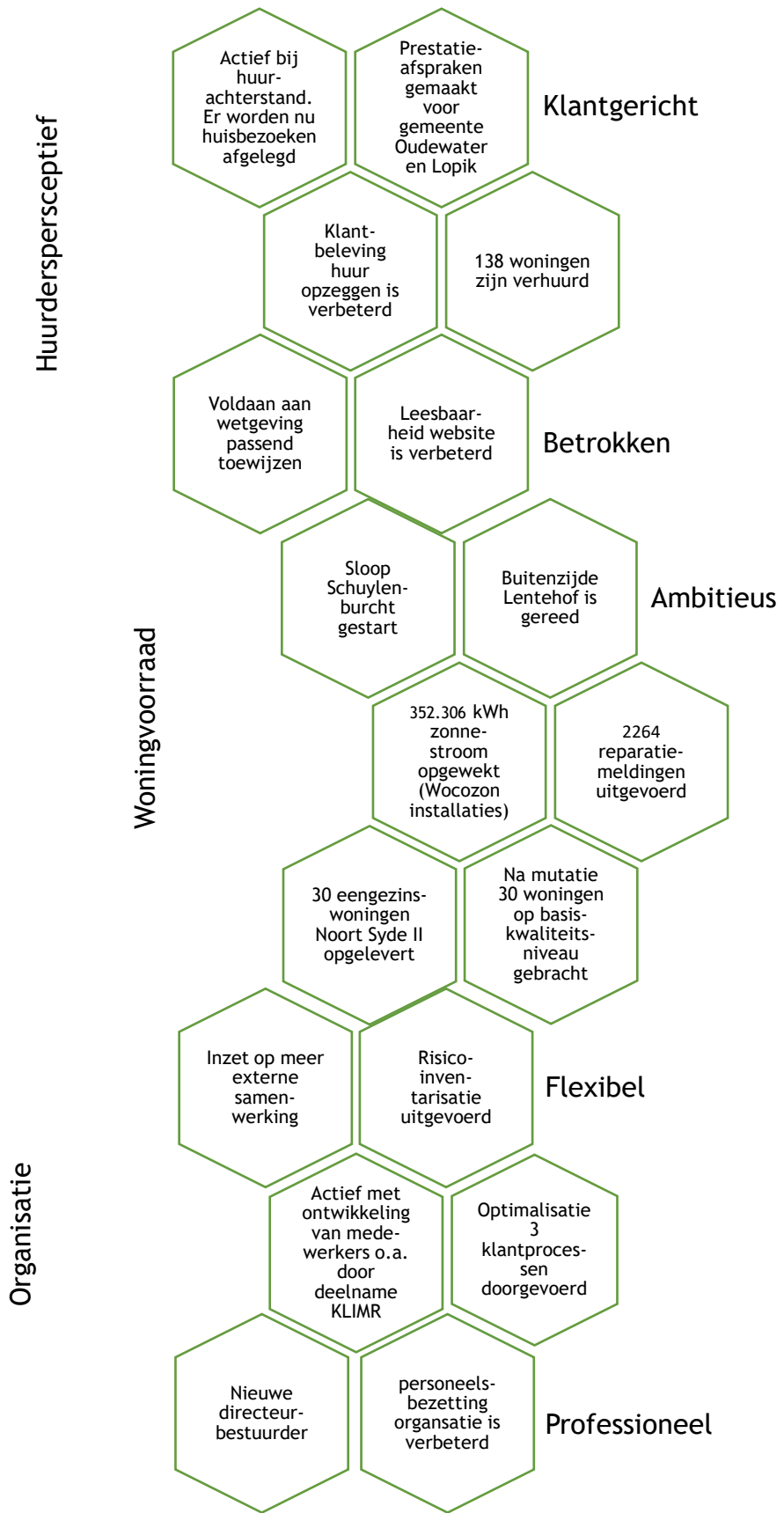
Mevrouw S.K. van Ooij

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt



Raatjes van 2019





Volkshuisvestingsverslag

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 29-05-2020

Paraaf: 

3. Even voorstellen: De Woningraat

De Woningraat is een woningbouwvereniging met circa 2.000 woningen. De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in de gemeenten Oudewater en Lopik. Ze is dé partner op het gebied van verhuur van woningen in de volgende grotere kernen: Oudewater, Lopik en Benschop. We omschrijven hieronder kort de kernen waarin wij actief zijn.

Lopik

De gemeente Lopik ligt in de Lopikerwaard, net buiten de randstad. De gemeente grenst aan de gemeente Krimpenerwaard in het westen, Oudewater en Montfoort in het noorden, IJsselstein in het oosten en in het zuidoosten en zuiden Molenwaard en Zederik. Tussen de laatste twee gemeenten en Lopik ligt de rivier de Lek. De gemeente heeft een oppervlakte van ongeveer 80 km². Oorspronkelijk bestond de gemeente uit de kernen Lopik, Lopikerkapel en Uitweg. In 1943 werden de voormalige gemeenten Jaarsveld en Willige Langerak aan Lopik toegevoegd, in 1989 gevolgd door Benschop, Polsbroek, Jaarsveld en Cabauw. Gemeente Lopik heeft 14.473 inwoners en 5.611 huishoudens (peildatum 1 januari 2019).

Benschop

Benschop maakt sinds de gemeentelijke herindeling in 1989, deel uit van de gemeente Lopik. Benschop bestaat uit een oude en nieuwe kern (ten zuiden van de Wetering), en een lintbebouwing van hoofdzakelijk boerderijen langs een rechte weg. Woningbezit is aanwezig in de kernen Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam. De oppervlakte van Benschop is 15 km².

Oudewater

Ook Oudewater is gelegen in het groene hart in de provincie Utrecht. Het ligt aan de monding van het riviertje de Lange Linschoten in de Hollandsche IJssel. De inwoners van gemeente Oudewater wonen verspreid over de kernen Oudewater, Snelrewaard, Hekendorp en Papekop. De oppervlakte van Oudewater is ongeveer 40 km². Gemeente Oudewater heeft 10.201 inwoners en 4.229 huishoudens (peildatum 1 januari 2019).

De Woningraat werkt aan goede, duurzame en betaalbare woningen die passend zijn bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekende met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

De focus van ons handelen ligt op prettig en duurzaam wonen. Wij zorgen er daarbij voor dat onze vastgoedportefeuille aansluit bij de veranderende woningvraag. Als woningcorporatie willen we een vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoefte van onze huurders en woningzoekende.



4. Missie, kernwaarden en doelstellingen

Onze missie en kernwaarden zijn geformuleerd met als basis gesprekken met huurders, commissarissen en medewerkers. Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers.

4.1. Missie

De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in kernen van de gemeenten Lopik en Oudewater. We werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad die passend is bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekenden met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

4.2. Kernwaarden

Onze manier van werken zijn vastgelegd in een aantal kernwaarden. In dit jaarverslag zal regelmatig verwezen worden naar onze kernwaarden.

Klantgericht

Wat betekent klantgericht werken? Huurders vinden het belangrijk dat ze snel en correct geholpen worden. Goed luisteren is de wens. Dit advies van onze huurders nemen we serieus. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Dit heeft voordelen voor onze huurders. Het is belangrijk om het voordeel van een kleine organisatie te laten zien aan huurders. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieuw

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel

Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Voor huurders is het van belang de organisatie goede processen heeft. Deze processen worden zo ingericht dat deze voor huurders goed werken. In deze processen is het belangrijk dat afspraken nageleefd worden en zaken goed vastgelegd worden. Wij zijn betrouwbaar, afspraak is afspraak.

De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden.

4.3. Doelstellingen 2019 ondernemingsplan

In het ondernemingsplan van De Woningraat zijn voor de komende jaren doelstellingen vastgelegd. Voor 2019 waren er een aantal opgenomen. In 2019 zijn een bescheiden aantal doelstellingen opgenomen. De prioriteit heeft in 2019 vooral gelegen op het primaire proces voor onze huurders en woningzoekenden en het overdragen van werkzaamheden tussen medewerkers. Hieronder de stand van zaken van de geplande acties. In het jaarverslag gaan we hierop dieper in.

Actie	Planning	Status
Digitaliseren dienstverlening doormiddel van huurdersportaal website.	2018-2019	In 2019 is gestart met het project digitalisering dienstverlening. Er is gekozen om in 2019 uit te werken, hoe de digitale dienstverlening er uit moet zien. Doordat de werkorganisatie nog niet op volle sterkte was en er ook een NCCW vernieuwing gepland was is gekozen om de uitvoering door te schuiven naar 2020
KWH top 10 voor kleine corporaties	2019	Deze doelstelling is niet gehaald. De kwaliteit van dienstverlening van de organisatie is nog een aandachtspunt. De score op het onderdeel algemene dienstverlening is momenteel niet voldoende om een verlenging van het KWH-huurlabel te ontvangen. In vergelijking tot andere kleine organisatie scoort De Woningraat nog niet goed.
Analyse uitbreidingsmogelijkheden opstellen passend bij de wens in elke kern.	2019 en 2020	Hier is in 2019 aandacht aan besteed in het voorraadbeleid.



5. Focuspunten

Het ondernemingsplan van De Woningraat is de basis voor onze werkzaamheden. Wij hebben het ondernemingsplan ingedeeld in drie focuspunten; klantperspectief (samenwerking), woningvoorraad en organisatie. In onze jaarverslagen gebruiken wij ook deze indeling. In het voorgaande hoofdstuk heeft u al wat kunnen lezen over onze doelstellingen. In de komende hoofdstukken gaan we daar per focuspunt dieper op in. Nu eerst een korte toelichting van de focuspunten.

5.1. Huurdersperspectief

Klantgericht dat is een belangrijke kernwaarde volgens huurders. De kwaliteit van dienstverlening was een belangrijk uitgangspunt voor de fusie tussen Goed wonen Benschop, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Lopik. De dienstverlening kan alleen op niveau gehouden worden als we de huurder en woningzoekende centraal stellen. We streven naar een boven landelijk gemiddelde klanttevredenheid. Het KWH huurlabel is voor ons de manier om klanttevredenheid te meten. We bedienen een brede doelgroep van huurders en woningzoekenden. Onze primaire doelgroep is de groep huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijsspeil 2019). Daarnaast zijn ook huishoudens met een middeninkomen onderdeel van onze doelgroep. Binnen de ruimte die er is wijzen we huishoudens uit deze inkomensgroep huurwoningen toe. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in verschillende woonkernen gaan we de maatwerkruimte van 25% in de komende jaren zoveel mogelijk benutten voor kernbinding. Verder gaan we met doorstromingsmaatregelen bevorderen dat goedkope en betaalbare huurwoningen meer beschikbaar komen voor degenen die daar het meest op aangewezen zijn. Meerdere trends zoals vergrijzing, echtscheidingen en toestroom van statushouders leiden tot een toenemende vraag naar kleinere betaalbare huurwoningen. Daar spelen we in ons aanbod op in.

Om klantgericht te kunnen werken is participatie en communicatie belangrijk. Huurders worden zo veel mogelijk betrokken bij het opstellen van procedures en beleid. Huurdersorganisatie De Huurdersraat is opgericht om structureel invulling te geven aan participatie. Het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de woonomgeving van onze klanten is een belangrijk onderdeel van het huurdersperspectief. Het handhaven van een goede leefbare omgeving is belangrijk, omdat huurwoningen door meer kwetsbare huurders worden bewoond, dan in het verleden het geval was. Aan leefbaarheid werken we samen met maatschappelijke organisaties die kennis hebben van zorg en begeleiding. Onze betrokkenheid geeft ons veel inzicht in de problematiek die er speelt in een huishouden. Dit kan zeer nuttig zijn voor het verbeteren van de situatie.

5.2. Woningvoorraad

Onze missie is om de woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag. In de omgevingsanalyse is onderzocht naar welk type woningen er vooral vraag is. Naast een goed passende woningvoorraad is ook een duurzame woningvoorraad belangrijk. We sluiten ons aan bij de doelstelling zoals die door Aedes namens de corporatiesector is geformuleerd om voor 2021 gemiddeld energielabel B te behalen.

Een goede passende woningvoorraad betekent ook dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar moeten zijn. Door de wettelijke eis tot passend toewijzen is dit nog belangrijker geworden.

Uit onderzoek is gebleken dat er momenteel in beide gemeentes voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Deze huurwoningen zijn echter bewoond en de doorstroming is na het invoeren van de inkomensstoets en passend toewijzen verder verslechterd. Wij ondernemen acties om de doorstroming op gang te brengen. Bijvoorbeeld door nieuwbouw van appartementen voor senioren komen er eengezinswoningen vrij. Het is de bedoeling dat daar zo veel mogelijk huurders uit onze eengezinswoningen gaan wonen. Bij elk nieuwbouwplan gaan we een plan maken om te stimuleren dat huurders uit Oudewater of Lopik naar deze woningen verhuizen. We onderzoeken hoe we senioren kunnen stimuleren en advies kunnen geven om te verhuizen naar een beter passende woning.

5.3. Organisatie

De Woningraat staat dicht bij de huurders. Klanten mogen van ons verwachten dat de kwaliteit van woningen en dienstverlening op een hoog niveau staan. De organisatie is gevestigd in Oudewater. Onderdeel van het Klant Contact Centrum zijn de fysieke servicepunten in Oudewater, Lopik en Benschop. In samenspel met het Klant Contact Centrum wordt in ieder servicepunt 80% van alle klantvragen direct aan de balie afgewikkeld. Huurders kunnen hier terecht met al hun vragen over verhuur van woningen, dagelijks onderhoud en andere veel voorkomende vragen. Het servicepunt verzorgt de verhuur van woningen en de organisatie van het dagelijks onderhoud.

Onze kernwaarden omschrijven de manier waarop wij werken. We borgen dit op verschillende manieren in de organisatie. Bijvoorbeeld door de inrichting van de organisatie, maar ook door jaarplannen. Het is belangrijk dat de competenties van medewerkers passen bij hun functie. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat medewerkers de kernwaarden van de organisatie kennen en uitdragen. Het management team heeft hier een duidelijke voorbeeldfunctie en coachende rol.



6. Huurdersperspectief

In dit hoofdstuk vertellen wij hoe we hebben gewerkt aan het focuspunt klantperspectief. We beginnen met het onderwerp, huurdersparticipatie.

6.1. Huurdersparticipatie

Bij het fusietraject is huurdersparticipatie een belangrijk onderdeel geweest. We hebben afgesproken dat er een huurdersorganisatie zou komen om te zorgen dat huurders ruimte krijgen om mee te denken. In 2019 is het oprichtingsbestuur van De Huurdersraad vervangen voor een definitief bestuur. Het bestuur bestaat nu uit 7 bestuursleden. Ondertussen zijn ruim 100 huurders lid van De Huurdersraad. Periodiek wordt overleg gevoerd met het bestuur van De Huurdersraad. In 2019 is de samenwerkingsovereenkomst tussen De Huurdersraad en De Woningraad getekend. Hierin staat omschreven bij welke onderwerpen De Huurdersraad geïnformeerd wordt, advies of instemming geeft. De Huurdersraad is betrokken bij en ondertekent de prestatieafspraken met Gemeente Lopik en Gemeente Oudewater.

6.2. Bod en Prestatieafspraken

In 2019 zijn we in het begin van het jaar van start gegaan met het maken van prestatieafspraken met de gemeente Oudewater en Lopik en De Huurdersraad.

Na overleg met en input van de gemeente Oudewater en Gemeente Lopik en De Huurdersraad heeft De Woningraad medio 2019 het zogenaamde Bod uitgebracht op de Woonvisie van de gemeenten. Het Bod betreft een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor 2020 en de eerstvolgende jaren en er wordt inzicht gegeven in hoe wij onze kerntaak - voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen aanbieden - omzetten in concrete maatregelen.

In het najaar zijn de partijen in overleg gegaan om te komen tot prestatieafspraken. Een vraag van de gemeentes en De Huurdersraad was, wat zijn de financiële mogelijkheden van De Woningraad? Tijdens een presentatie is de financiële positie toegelicht. De haalbaarheid van verschillende scenario's is uiteengezet. Na deze presentie is het overzicht van voorgenomen activiteiten in goed overleg verwerkt in prestatieafspraken voor 2020. Deze zijn door alle partijen eind 2019 ondertekend en daarna ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de prestatieafspraken voor 2020 zijn de volgende thema's nader uitgewerkt: huisvesten, woningen (nieuwbouw en transformatie), duurzaamheid, wonen en zorg, woningtoewijzing, leefbaarheid en samenwerking.

6.3. Klanttevredenheid

We willen dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening die wij bieden. Het KWH meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Zodat wij inzicht krijgen in onze sterke punten en verbeterpunten. In 2019 hebben wij de volgende scores behaald:



Onze totaal score was een 7,6 dit was gelijk aan 2018. We zien dat de beleving van bijna alle onderdelen iets is verbeterd. Huur opzeggen kreeg bijvoorbeeld in 2018 geen voldoende. In 2019 zijn verbeteringen doorgevoerd om dit proces te optimaliseren. We zien op dit onderdeel een stijging van een 6,8 naar een 7,4. Bij de onderdelen, woning zoeken en onderhoud is er een kleine daling geweest van de cijfers. Dit was echter minimaal van een 7,9 naar 7,8 en van 8,3 naar 8,1.

Het onderdeel dat de meeste aandacht vraagt is algemene dienstverlening. Het cijfer van dit onderdeel is gedaald van een 7,1 naar een 6,9. Dit is net niet voldoende. Daardoor wordt het KWH-huurlabel dit jaar niet verlengt. De Woningraad zal het label wel tot 2021 behouden. In 2020 moeten alle onderdelen weer voldoende zijn anders verliezen wij het KWH-huurlabel. In 2020 moet het

cijfer voor algemene dienstverlening minimaal een 7 zijn, dus 0,1 hoger dan in 2019 (per april 2020 is het cijfer voor algemene dienstverlening een 7,4).

Belangrijk hiervoor is het Klant Contact Centrum (KCC). In 2019 was het KCC nog niet op volle kracht. Begin 2020 is er daarom een vacature uitgezet om het KCC aan te vullen. Snel en duidelijk reageren en afspraken nakomen was in 2019 een aandachtspunt. Wij verwachten in 2020 de klantbeleving van de dienstverlening op basis van de verbeterpunten verder te kunnen optimaliseren.

6.4. Communicatie

Wij hebben als kernwaarden dat wij klantgericht en professioneel werken. Een goede communicatie vinden wij hierbij erg belangrijk. In 2019 hebben wij een aantal verbeteringen doorgevoerd in onze website. Er is bijvoorbeeld een duidelijk stappenplan gekomen over het opzeggen van de huur. Er is veel informatie ingekort of anders vormgegeven. De leesbaarheid is hierdoor beter geworden.

Naast de website kiezen wij er voor om ook nog een huurdersblad uit te geven. Vier keer per jaar wordt de Huurderspost thuis bij huurders bezorgd. Bij projecten communiceren wij regelmatig met een nieuwsbrief. In 2019 zijn er nieuwsbrieven gemaakt over de projecten Wijngaardstraat en Schuylenburcht. Verder krijgen ook de nieuwe huurders van de Lentehof regelmatig een brief met informatie over de voortgang van de bouw en antwoorden op veel gestelde vragen.

Een heldere en eenduidige communicatie is het streven van De Woningraat. Echter na de fusie merken wij dat de manier van schrijven hier nog niet altijd aan voldoet. Er is daarom in 2019 een bureau geselecteerd om ons in 2020 te ondersteunen bij het maken van schrijfafspraken voor de organisatie en het trainen van alle medewerkers.

6.5. Huisvesten van de doelgroep

Ons woningbezit bestaat op 31 december 2019 uit 1853 verhuureenheden (1816 woningen en 37 Overige verhuureenheden). Het aantal sociale woningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2019, 1578. In 2019 zijn 30 nieuwe sociale huurwoningen (project Kardeel/Sisal) aan het bezit toegevoegd. Het betreffen 4-kamer eengezinswoningen in de wijk Noort Syde in Oudewater. Twee sociale huurwoningen zijn verkocht. Eén woning is onder de oude regeling verkocht aan een zittende huurder. Aan deze huurder was reeds, voor het besluit dat bestaande woningen niet meer worden verkocht, een aanbieding gedaan. Daarnaast is een appartement in het VvE appartementengebouw De Ellenborgh verkocht.

Een passende woningvoorraad bieden dat is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij bieden woningen aan doelgroepen die zelfstandig niet in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit betekent dat onze huurwoningen voor het merendeel geschikt moeten zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-. Wij hebben in 2018 voorraadbeleid met een wensportefeuille opgesteld. De basis hiervoor waren de woonvisies en het ondernemingsplan van De Woningraat. Aandachtpunten voor dit jaar en de komende jaren is het toevoegen van appartementen en het zorgen dat het aantal betaalbare woningen voldoende blijft. We hebben het woningbezit gelabeld op een aantal onderdelen o.a. de doelgroep van toewijzing en de huurprijsklasse.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2019

≤ € 424,44	> € 424,44 en ≤ € 651,03	> € 651,03 en ≤ € 720,42	> € 720,42
8,15%	61,56%	17,46%	12,83%
Aantal 148	Aantal 1118	Aantal 317	Aantal 233



6.6. Verhuur gegevens

In totaal zijn 138 woningen verhuurd in 2019, 87 woningen in gemeente Oudewater (waarvan 30 nieuwgebouwde woningen doorstroomproject Noort Syde II) en 51 woningen in gemeente Lopik. Van dit aantal is 136 sociaal en 2 vrije sector.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. De doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod. Van de 136 sociale huurwoningen zijn er 119 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 17 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd.

Gemeente Oudewater;

- 6 woningen voor statushouders
- 1 woning beheerdersbelang wegens overlast
- 2 woningen wegens woningruil

Gemeente Lopik;

- 4 woningen voor statushouders
- 2 wisselwoningen vanwege nieuwbouwproject Lentehof
- 1 woning wegens woningruil
- 1 woning wegens hardheidsclausule gemeente Lopik

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2019 13 personen. Wij hebben in totaal 6 woningen bemiddeld om 18 personen te kunnen huisvesten. Voor de gemeente Lopik betrof de taakstelling in 2019 15 personen. Wij hebben in totaal 4 woningen bemiddeld om 20 personen te kunnen huisvesten. Het genoemde aantal is inclusief de na reizigers in het kader van gezinshereniging. Een aantal statushouders reist vooruit. Nadat wij passende huisvesting hebben geboden, reizen de overige familieleden na.

6.7. Staatssteun

Wij dienen ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 720,42 per maand) aan te bieden aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 38.035,-. In 2019 zijn 135 sociale huurwoningen aangeboden aan deze doelgroep. Eén sociale huurwoning is aangeboden aan een huishouden met een middeninkomen (tussen € 38.035 en € 42.436,-). Dit houdt in dat 99,75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen zijn toegewezen aan de doelgroep.

6.8. Passend toewijzen in 2019

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure woningen gaan wonen. In 2019 zijn 92 woningen toegewezen volgens het passend toewijzen. Hiervan is 100% passend toegewezen.

In tabel 2 (BBSH tabel) is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. BBSH tabel

BBSH tabel verslagjaar 2019 Oudewater					
Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 607,46	Huur > 607,46	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 22.700	2	5	0	7
	> € 22.700	0	0	8	8
>=66,4 jaar	<= € 22.675	3	5	0	8
	> € 22.675	0	1	1	2
Subtotaal					
2-persoonen		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 607,46	Huur > 607,46	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 30.825	1	18	0	19
	> € 30.825	0	4	6	10
>=66,4 jaar	<= € 30.800	0	4	0	4
	> € 30.800	0	1	0	1
Subtotaal					
>=3 personen		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 651,03	Huur > 651,03	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 30.825	0	24	0	24
	> € 30.825	0	2	2	4
>=66,4 jaar	<= € 30.800	0	0	0	0
	> € 30.800	0	0	0	0
Subtotaal					87

BBSH tabel verslagjaar 2019 Lopik					
Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 607,46	Huur > 607,46	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 22.700	5	10	0	15
	> € 22.700	0	0	2	2
>=66,4 jaar	<= € 22.675	0	1	0	1
	> € 22.675	1	1	0	2
Subtotaal					
2-persoonen		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 607,46	Huur > 607,46	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 30.825	0	2	0	2
	> € 30.825	0	0	13	13
>=66,4 jaar	<= € 30.800	0	2	0	2
	> € 30.800	0	0	0	0
Subtotaal					
>=3 personen		Huur <= 424,44	Huur 424,44 t/m 651,03	Huur > 651,03	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 30.825	0	9	0	9
	> € 30.825	0	0	5	5
>=66,4 jaar	<= € 30.800	0	0	0	0
	> € 30.800	0	0	0	0
Subtotaal					51
Totaal					138

6.9. Huurbeleid

De Woningraat hanteert al enkele jaren hetzelfde beleid bij de jaarlijkse huurverhoging, waarbij de prijs/kwaliteit van de woning (streefhuur) bepalend is voor de huurverhoging. Hieronder staat vermeld welke huurverhoging De Woningraat in 2019 mocht vragen van het Rijk en welke huurverhoging wij hebben gevraagd.

Het is wettelijk bepaald dat de Huursom van een corporatie op jaarbasis niet meer mag stijgen dan inflatie plus 1% (huursombenadering). Dit is een optelling van de stijging van de huursom door de jaarlijkse huurverhoging en bij mutatie. In 2019 bedroeg deze wettelijk maximaal: 2,6% . De huursomstijging in 2019 van De Woningraat bedroeg 2,24%, en is daarmee onder de norm van het Rijk.



6.10. Bezwaar huurverhoging

Er zijn 29 bezwaarschriften binnengekomen in 2019. Deze 29 bezwaarschriften zijn als volgt te verdelen:

- 6 huurders hebben het bezwaar ingetrokken, of hebben niet geregeerd om de juiste stukken te overleggen.
- Er zijn 4 zaken voorgelegd aan de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft in alle zaken aangegeven dat de huurverhoging terecht was.
- 19 bezwaren zijn intern opgelost en afgehandeld.

6.11. Huurincasso

Onze doelstelling is om de huurachterstand zo laag mogelijk te houden. Er is een strak maar sociaal incassobeleid om de totale huurachterstand niet hoger te laten oplopen dan 1,2 procent.

We vinden het belangrijk dat huurders, zodra zij problemen ondervinden met betalen van de huur, contact met ons opnemen. In veel gevallen kunnen we kosteloos een betalingsregeling aanbieden. Eerst wordt geprobeerd telefonisch contact te leggen met huurders met een achterstand. Steeds vaker worden huisbezoeken afgelegd om zo in gesprek te komen met de huurder in hun vertrouwde omgeving.

Bij grote financiële problemen vindt in overleg met de huurder een doorverwijzing plaats naar ketenpartners zoals Stadsteam Oudewater of Breed Sociaal Loket in Lopik. Afdeling Huurincasso blijft monitoren of de afspraken worden nagekomen.

De medewerker huurincasso heeft een 4-wekelijks overleg met diverse ketenpartners. Voor Gemeente Lopik zijn dit medewerkers van Pulse, Vitras (Breed Sociaal Loket) en de generalist van WIL (Werk en Inkomen Lekstroom). Voor Gemeente Oudewater vindt dit overleg 3-wekelijks plaats met een maatschappelijk werker van Stadsteam Oudewater. Tijdens het overleg worden signalen afgegeven met als doel om achter de voordeur te komen en passende maatregelen te nemen.

Het komt voor dat ondanks diverse inspanningen de huurbetaling uitblijft.

In dit geval wordt de huurder gesommeerd, vervolgens een laatste kans brief gestuurd.

Blijft een betaling uit en lukt het niet om persoonlijk contact te krijgen of om afspraken te maken, dan wordt de invordering uit handen gegeven aan een Gerechtsdeurwaarder.

In 2019 zijn er 3 woningontruimingen geweest vanwege hennep (Oudewater, Cabauw en Polsbroek). 1 woning is ontruimd vanwege huurschuld (Cabauw).

2 aangezegde woningontruimingen, waarvan sprake was van huurschuld (Oudewater en Lopik), zijn niet doorgegaan vanwege inzet Laatste Kans contract en budgetbeheer.

De huurachterstand bedroeg eind 31 december 2019 € 73.848 dit is 0,55 % van de totale huursom. In 2018 bedroeg de huurachterstand per 31 december € 83.386,- (0,65%)

6.12. Verkoop van woningen

Er zijn in 2019 in totaal 6 woningen verkocht. In Oudewater zijn er 5 woningen verkocht. Hiervan waren er 4 een MGE doorverkoop. Deze woningen zijn terug verkocht door de eigenaren aan de woningbouwvereniging en weer doorverkocht. Er is 1 woning aan de zittende huurder verkocht. Er worden geen woningen op grote schaal meer verkocht aan zittende huurders. Hierover waren eerder al afspraken met de huurder gemaakt.

In Benschop is 1 woning verkocht. Dit appartement in Benschop is verkocht na mutatie. In dit gebouw (met VVE) bezit De Woningraat een zeer klein aandeel van de woningen. Deze worden verkocht bij mutatie.

6.13. Overlast en woonfraude

We merken dat er een toename is in het aantal meldingen van overlast en woonfraude.

De risicogroep is huurders die kwetsbaar zijn en zorg mijden. Wij merken dat er een toename is van personen met verward gedrag die overlast veroorzaken. De personen met verward gedrag zijn een grote belasting voor de corporatie. Samenwerking met ketenpartners is in deze noodzakelijk.

Sinds september 2019 is in de gemeente Lopik een persoonsgerichte aanpak (PGA) van kracht. Met deze integrale aanpak kunnen we met ketenpartners zoals o.a. politie, zorgpartijen, gemeente,

schuldhulpverlening en corporatie nog nauwer samenwerken. Bij de gemeente Oudewater hebben we al een PGA sinds 2018. Voordat een inwoner onder de PGA valt, heeft hij 2 antecedenten op zijn naam staan. In beide gemeenten hebben we nu 1 persoon op de PGA lijst staan.

Bij de lichtere meldingen van overlast, die wij last en hinder noemen, zijn huurders veelal bereid om een bemiddelingstraject in te gaan. Wij merken dat deze aanpak effectief is. Doordat men in gesprek gaat met elkaar, heeft men ook meer begrip voor elkaars gedrag. Concrete afspraken om meer rekening met elkaar te houden worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. In de gemeente Oudewater was die bereidheid er over het algemeen al bij huurders. In de gemeente Lopik is de bereidheid het afgelopen jaar toegenomen. De bemiddelingstrajecten die doorlopen worden, zijn voor een groot deel succesvol.

Helaas is er ook een groep die niet bereid is om in gesprek te gaan. Deze groep informeren wij over de procedure bij last en hinder. Te allen tijde wordt bemiddeling aangeboden.

Wenst men daar geen gebruik van te maken, sluiten wij het dossier van de melding. Mocht er nadien sprake zijn van woonoverlast, zullen wij het dossier heropenen.

In 2019 hebben wij voor 1 huishouden bemiddeld voor een andere huurwoning in ons bezit in verband met aanhoudende woonoverlast.

De Woningraat heeft in de huurovereenkomst bepalingen opgenomen om woonfraude te voorkomen. Als er sprake is van onrechtmatig gebruik van een woning wordt er actie ondernomen in samenwerking met ketenpartners.

In 2019 zijn er 3 hennepkwekerijen aangetroffen in onze huurwoningen (1 in de gemeente Oudewater en 2 in de gemeente Lopik). In Oudewater heeft de burgemeester besloten om de woning voor 3 maanden te sluiten. Met onze convenantpartners van de regionale hennepconvenant Midden-Nederland hebben wij ervoor gezorgd dat deze kwekerijen zijn ontmanteld en de woningen weer in gereedheid zijn gebracht voor de verhuur.

Privacy blijft een belemmering voor het adequaat oplossen van overlast en woonfraude. Wij blijven in 2020 in gesprek met gemeente Lopik en Oudewater over een mogelijk convenant voor het uitwisselen van gegevens ter bestrijding van woonfraude in een vroeger stadium.



7. Woningvoorraad

Het bieden van een goede woonkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen. Wij stellen alles in het werk om het woongenot van de bewoners en de kwaliteit van ons bezit op peil te houden en waar nodig te verbeteren. Onderhoud aan het bezit is ook de grootste kostenpost op onze begroting. Wij zijn zuinig op onze bewoners en ons bezit, maar wij gaan ook zuinig om met de middelen die wij ter beschikking stellen aan onderhoud. Alleen iets doen als het nodig is en geen half werk leveren, zijn belangrijke uitgangspunten van ons beleid. Dit komt ook terug in de benchmark, waar we een rapportcijfer van 7,2 krijgen voor de kwaliteit van onze woningen.

Naast de woonkwaliteit is het aanbieden van voldoende en passende woningen een van de belangrijkste uitgangspunten van ons voorraadbeleid.

In 2019 zijn in Oudewater 30 betaalbare eengezinswoningen gebouwd en in Lopik bouwen we aan 40 appartementen voor senioren. De vraag naar beide type woningen is groot. Er was veel belangstelling voor de verhuur. Naast het nieuwbouwen van woningen hebben wij onze woningvoorraad ook verbeterd door woningen te renoveren met veel aandacht voor duurzaamheid. Daarnaast is planmatig onderhoud uitgevoerd en zijn woningen bij mutatie aangepast.

7.1. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw.

Opleveringen 2019:

Noort Syde II

In 2019 zijn 30 eengezinswoningen in Noort Syde II te Oudewater opgeleverd. De woningen zijn verhuurd met een doorstromingsexperiment. Huurders van De Woningraat uit Oudewater hebben voorrang gekregen bij de toewijzing. Daarna hebben ook inwoners uit Oudewater nog voorrang gekregen op overige woningzoekenden.

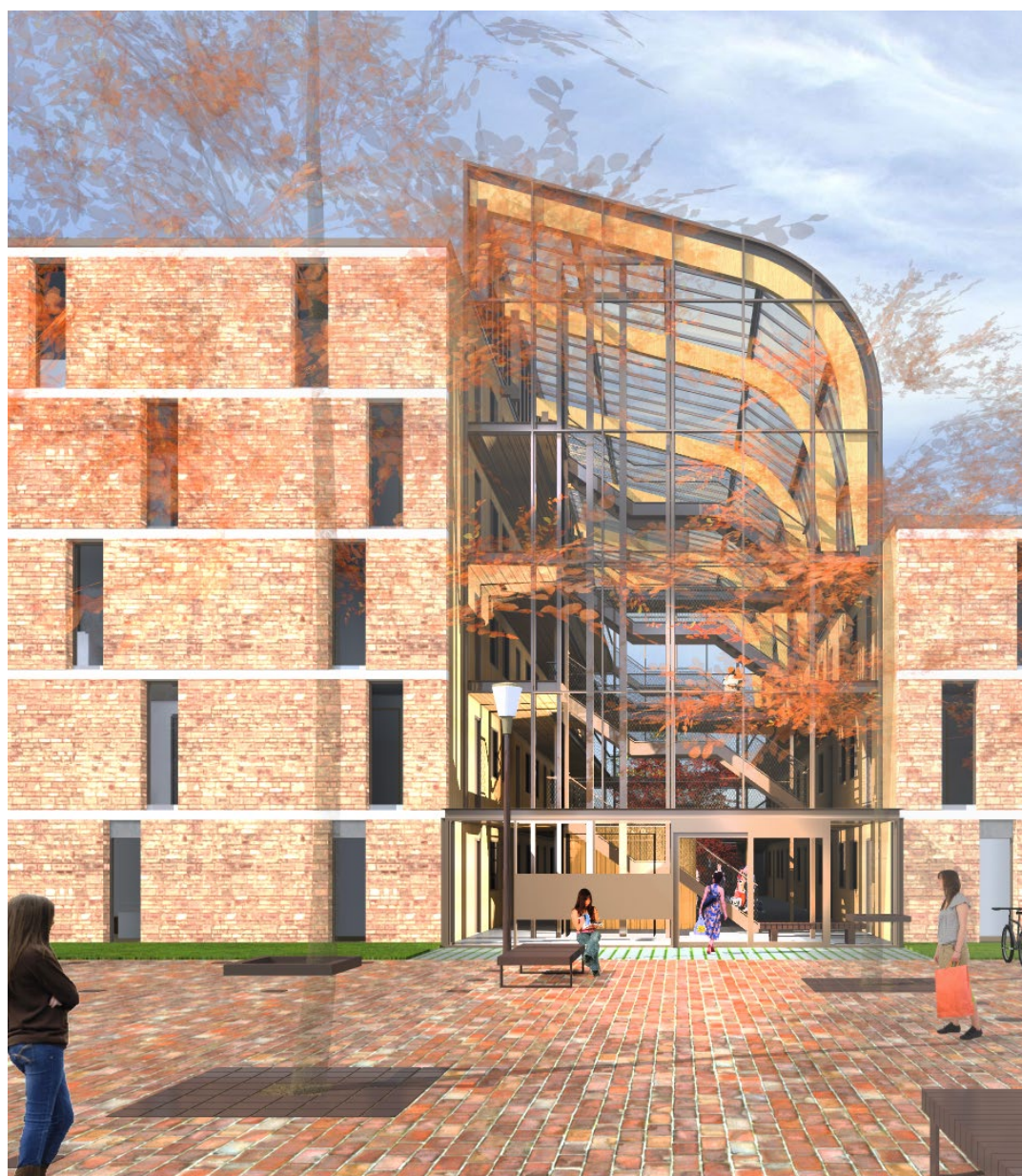


Projecten:

Lentehof in Lopik

In Lopik realiseert De Woningraat in de kern naast het gemeentehuis een gebouw met 40 appartementen. Deze appartementen zijn geschikt voor senioren en zijn ook met voorrang aan senioren toegewezen. Het gebouw voorziet in de vraag naar appartementen in de gemeente. Door de toevoeging van deze 40 appartementen zal de doorstroming toenemen. De woningen zijn toegewezen met een doorstromingsexperiment. Huurders van De Woningraat woonachtig in gemeente Lopik hebben voorrang gekregen bij de toewijzing. Er gaan 23 huurders verhuizen naar de Lentehof. Dit betekent dat er 23 woningen vrijkomen. Dit zijn meer woningen dan normaal gesproken in Lopik vrijkomen in 1 kwartaal. Het is dus een flinke toename in woningaanbod.

De bouw is begonnen in maart 2018. In het najaar heeft de bouw vertraging opgelopen. Er zijn tijdens een inspectie problemen met de wapening waargenomen. Na uitgebreid onderzoek en verbetering van de wapening is de bouw weer gestart. Ook in 2019 waren er wederom problemen met de bouw. Dit keer de glazen overkapping. Eind 2019 hebben we de toekomstige bewoners uitgenodigd om de appartementen van binnen te bekijken, twee appartementen konden bezichtigd worden. De verwachting is dat de totale bouw in het tweede kwartaal van 2020 afgerond wordt.





Projecten in voorbereiding:

Wijngaardstraat

In 2016 is het appartementen gebouw aan de Wijngaardstraat in Oudewater gesloopt. Op deze plaats worden plannen gemaakt om 21 appartementen te bouwen. In 2019 is verder gewerkt aan de planvorming en is de stedenbouwkundige visie vastgesteld. De verwachting is dat alle procedures in 2020 afgerond kunnen worden en de bouw eind 2020 kan starten.



Schuylenburcht

In september 2019 zijn we begonnen met de sloop van de Schuylenburcht. In december heeft ook het Hospice het gebouw verlaten en is dit gedeelte van het gebouw gereed gemaakt voor sloop.

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad van Oudewater ingestemd met de stedenbouwkundige visie van de nieuwe Schuylenburcht. De volgende stap in het proces betreft het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan in het voorjaar van 2020.

Met onze partners Abrona en de Wulverhorst zijn gesprekken gevoerd voor de afname van woningen voor wonen en zorg. Van de circa 70 levensloopbestendige appartementen zal een gedeelte beschikbaar komen voor deze doelgroep. De overige appartementen zijn geschikt voor jong en oud, 1 en 2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen.



7.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door renovaties uit te voeren. Dit betekent dat we onder andere het energielabel verhogen en keuken, badkamer en toilet vervangen.

In 2019 hebben wij groot onderhoud verricht aan 29 eengezinswoningen in Oudewater. Bij deze woningen zijn de houten kozijnen, ramen en deuren vervangen door kunststof. Bij een aantal woningen zijn de dakpannen en goten vervangen. Ook heeft er plaatselijk vervanging van slecht voegwerk, platte dakbedekking en goten plaatsgevonden.

7.3. Duurzaamheid

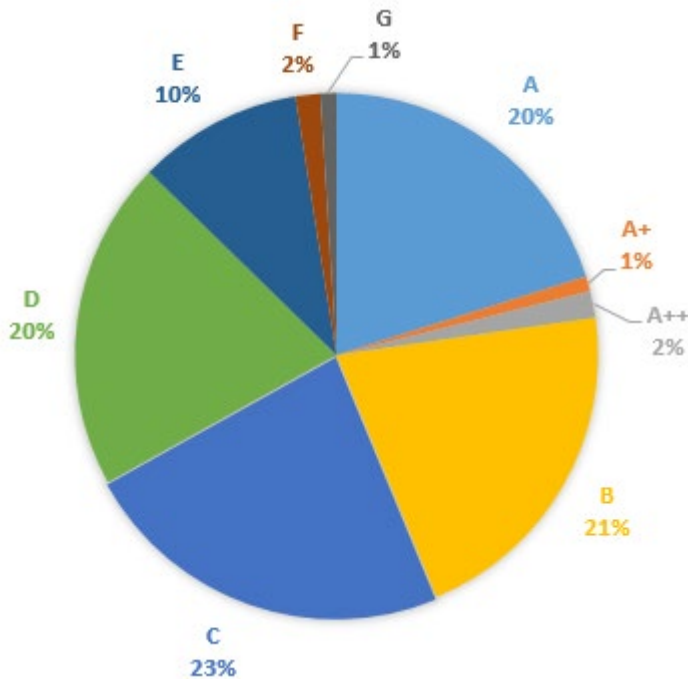
We werken aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Het is onze ambitie om in 2035 gemiddeld energie index A te hebben en in 2050 een energie neutrale voorraad. Hiervoor passen we een aantal instrumenten toe.

- Als een woning vrij komt verbeteren wij deze, voordat de volgende huurder de woning betreft, naar label B in 2019 en vanaf 2020 label A.
- Wij isoleren woningen bij renovatie.
- Energiebesparende maatregelen in woningen met een hoge energie index, wij willen geen rode labels meer.
- Toevoegen van nieuwbouw.



Energie index

Eind 2019 was de gemiddelde energie index van het woningbezit 1.43. In 2019 hebben wij deelgenomen aan een initiatief om, samen met andere corporaties aangesloten bij RWU, gezamenlijk te werken aan de duurzaamheidsopgave. Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de energie prestatie van alle woningen. We hebben verschillende berekeningen gemaakt, bijvoorbeeld wat het effect is van de reeds geplande werkzaamheden en over welke maatregelen we verder kunnen nemen om te werken aan de doelstelling.



Zonnepanelen

We bieden de mogelijkheid aan huurders om zonnepanelen op de woning te plaatsen. In 2019 hebben de zonnepanelen die wij in samenwerking met Wocozon geplaatst hebben 352.306 kWh opgeleverd. Eind 2019 waren er 169 woningen uitgerust met zonnepanelen van Wocozon. We willen de doelstelling halen in 2021 van gemiddeld label B. Het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon is een belangrijk instrument.

Voor het plaatsen van zonnepanelen hebben we een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Wocozon. Het voordeel hiervan is dat De Woningraat zelf geen investeringen hoeft te doen. Alle woningen die uitgerust zijn met zonnepanelen hebben gemiddeld 1 labelstap gemaakt.

7.4. Basis kwaliteit

Sommige woningen zijn al lange tijd niet gemuteerd. In een deel van deze woningen ontbreken voorzieningen die tegenwoordig als basiskwaliteit gezien worden, zoals centrale verwarming en dubbelglas. In 2019 hebben we € 205.938,- besteed aan de zogenoemde basiskwaliteit. De uitgaven zijn besteed aan 42 woningen, dat is gemiddeld € 4.903,- per woning.

7.5. Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft alle reparatiewerkzaamheden als gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. In 2019 zijn 2.381 reparatieopdrachten uitgevoerd. De gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie waren afgelopen jaar € 261,- (2018: 267). Aan dagelijks onderhoud is in 2019 € 1.735.000,- besteed, verdeeld over € 622.000,- aan reparatieverzoeken € 1.113.000,- aan mutatiewerkzaamheden.

7.6. Planmatig onderhoud

We voeren elk jaar planmatig onderhoud uit om de kwaliteit van ons woningbezit te handhaven. De kans dat een reparatie nodig is, wordt door het regelmatig uitvoeren van planmatig onderhoud, kleiner.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

Omschrijving	Kosten
Schilderwerk	195.000
CV vervanging*	246.000
Mechanische ventilatie	1.000
Goten en daken	3.000
Gevels en kozijnen	145.000
Huismeester	26.000
Contract onderhoud	95.000
Contract CV onderhoud	118.000
Keukens / badkamer / sanitair	376.000
Balkons en galerijen	9.000
Reiniging	31.000
Overig	16.000
Totaal	1.261.000

Doorbelast aan de huurders zijn de kosten van de huismeester voor een bedrag van € 26.000.

- * in 2019 zijn de CV ketels van het fabricaat Agpo Ferroli negatief in het nieuws geweest. Aanleiding is het mogelijke brandgevaarlijke binnenwerk. Veiligheid staat bij ons voorop, alle 132 CV ketels van het merk Agpo Ferroli zijn daarom preventief vervangen.

7.7. Zelf aangebrachte voorzieningen

Het is belangrijk dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Daarom is het aanbrengen van veranderingen vaak toegestaan. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2019 zijn er 17 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Deze verzoeken zijn allemaal goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Isolerende aanpassingen	8
Bouwkundige aanpassingen	0
Installatie aanpassingen	9

7.8. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2019 is de toegankelijkheid van 11 woningen aangepast voor mindervaliden en zijn in 1 badkamer extra voorzieningen aangebracht. De investeringskosten waren totaal € 1.100,- De investeringskosten zijn ontvangen van de gemeente.

7.9. Huurprijsbeleid

De jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de inflatie, de kwaliteit van de woning ten opzichte van de huurprijs en het inkomen van de huurder. De huurverhoging per 1 juli 2019 was als volgt opgebouwd. De huurverhoging per 1 juli 2019 is 2,35%. De huursom over heel 2019 is 2,24%.

Huurverhoging in %	Staffel	Huurverhoging in %
>73,5%	547	1,60%
60-73,5%	832	1,90%
<60%	251	4,10%
Overig	187	Tussen 0% en 5,60%



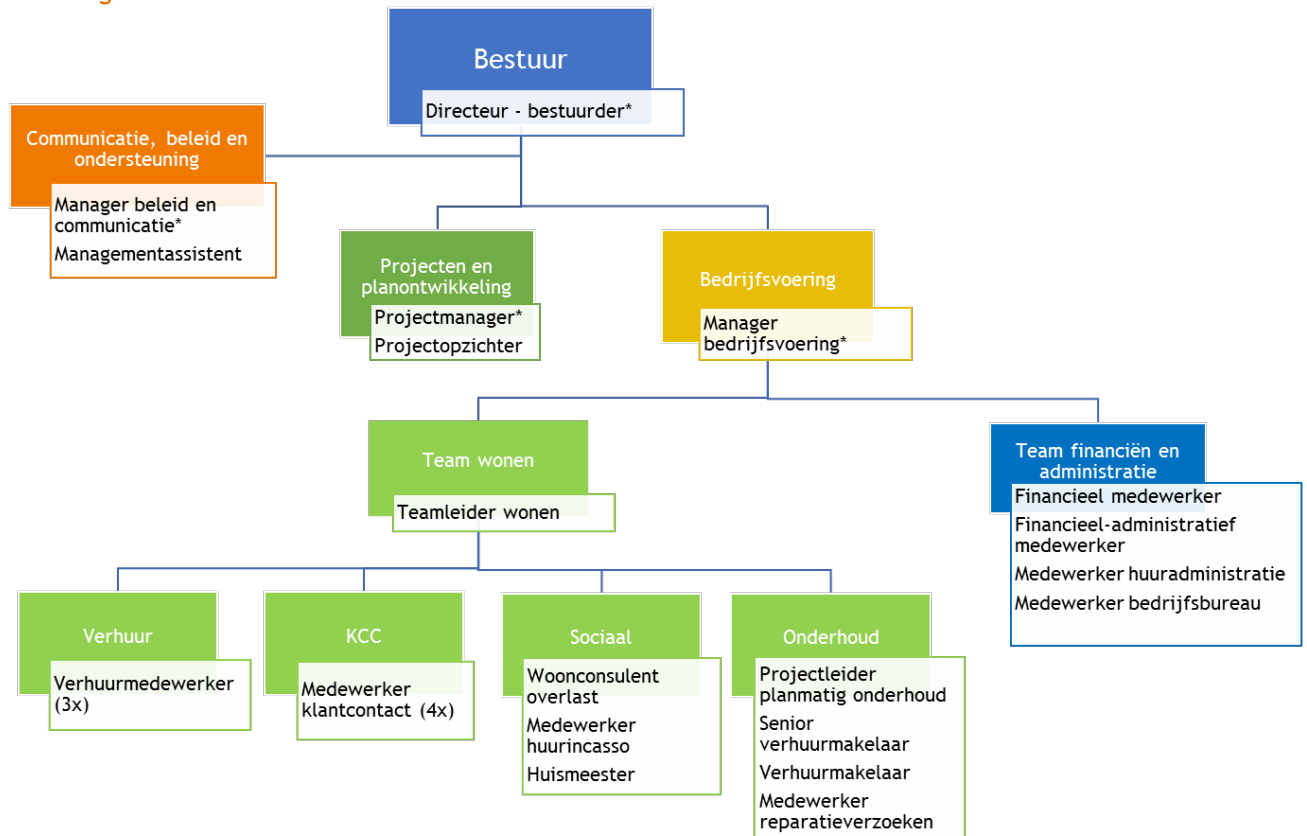
7.10. Overleg gemeenten

De Woningraat overleg op vaste momenten met gemeente Oudewater en gemeente Lopik. Deze overleggen hebben als doel om de voortgang van projecten goed te laten verlopen. Vanaf vroege planontwikkeling tot de toewijzing van de woningen zijn de gemeente Oudewater en Lopik betrokken. Het doel van projecten is altijd dat deze bijdragen aan een betere aansluiting van het aanbod van woningen op de vraag. Wij dragen binnen onze mogelijkheden bij aan het volkshuisvestelijkbeleid dat is vastgelegd in de woonvisies.

8. Organisatie

De Woningraat bestaat sinds 1 juli 2017. Met een team van gedreven en efficiënte medewerkers (20,2fte) stellen wij de bewoners en het wonen centraal. We zijn betrokken en benaderen een ander zoals wij zelf benaderd willen worden, hulpvaardig en met oprechte interesse.

8.1. Organisatiestructuur



De met een * aangegeven functies maken onderdeel uit van het management team. In de gekleurde vakken staan de hoofdfuncties van de organisatie. Daaronder zijn de functienamen benoemd. Verantwoordelijkheden liggen zoveel mogelijk bij de uitvoerende medewerkers. De organisatie is zo ingericht dat er flexibel gewerkt kan worden.

8.2. Veranderingen in de organisatie in 2019

Wij hebben in 2019 gemerkt dat er op een aantal plaatsen in de organisatie, mede door vertrek van medewerkers, niet voldoende bezetting was om onze klanten optimaal te bedienen. Dit is één van de redenen om onze servicepunten in Lopik en Benschop een andere invulling te geven per 1 juli 2020. Wij komen naar u toe is ons motto. Met de afdeling Wonen is gesproken hoe de invulling van het KCC beter kan aansluiten bij de wensen van de klant.

Wij verwachten in 2020 de bezetting van het KCC optimaal in te vullen zodat het KCC beter kan reageren op vragen en verzoeken van huurders en woningzoekenden. Het verbeteren van de klanttevredenheid is een belangrijke doelstelling. Doormiddel van de meting van het KWH kunnen wij monitoren of de gedane maatregelen het gewenste effect hebben.

8.3. Procesoptimalisatie

In 2018 zijn we gestart met het verbeteren van een aantal belangrijke klantprocessen. In 2019 zijn verbeterpunten van de processen overlast en huur opzeggen in kaart gebracht. Het proces reparatieverzoeken wordt in 2020 geanalyseerd en geoptimaliseerd.



8.4. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.

8.5. Belanghebbenden

Zoals wij eerder uiteengezet hebben wij structurele overlegvormen met verschillende belanghebbenden. De Huurdersraat is een belangrijke belanghebbende als vertegenwoordiging van onze huurders. Verder werken wij bij overlast en huurachterstand samen met verschillende instanties. Op verschillende niveaus is regelmatig overleg met gemeente Lopik en gemeente Oudewater. Belangrijke doelstellingen van deze overleggen zijn, goed contact houden met wat er speelt, problemen gezamenlijk voorkomen of oplossen, zorgen dat onze werkzaamheden goed aansluiten bij de vraag. Als in de uitvoering blijkt dat er behoefte is aan contact met een andere groep of instantie dan nemen wij hiervoor het initiatief.

8.6. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Bij de KWRU zijn in 2019 drie klachten ingediend van huurders van De Woningraat. Hiervan zijn twee klachten in behandeling genomen. Deze klachten zijn gedeeltelijk gegrond verklaard en zijn nu afgesloten in overleg met de huurder. Eén van de klachten ging over overlast de andere klacht had betrekking op verkoopbeleid van voormalig woningbouwvereniging Lopik.

8.7. Risicobeheersing

In 2018 is gestart met het uitvoeren van een risico-inventarisatie. Omdat het de eerste risico-inventarisatie betreft die wij uitvoeren voor De Woningraat is er eerst een plan van aanpak gemaakt. De uitvoering van de risicobeheersing is gestart in het laatste kwartaal van 2018. De werkzaamheden worden in 2019 afgerond met een volledig register van risico's. De risico's met de grootste kans en effect worden uitgewerkt in een risicokaart met maatregelen voor de beheersing van deze risico's.

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

8.8. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2019 is 50.

8.9. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	K. Lissendorp 01.01-30.06 2019	M. Teitink 01.06-31-12 2019
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	54.630	49.377
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale- verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	10.448	8.908
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	6	7
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

* Het bruto salaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT.

Directeur-bestuurder, K. Lissendorp, valt in de overgangsregeling van de WNT. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer top functionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.

De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft, naast haar functie, een nevenfunctie als lid van het Verantwoordingsorgaan van SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). De nevenfunctie is niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

8.10. Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Bezoldiging leden 2019 (bedragen exclusief BTW)

Naam	Functie	Bezoldiging
	Lid Raad van Toezicht	€ 8.800
	Voorzitter Raad van Toezicht	€ 13.150

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2019 in totaal € 49.817,- (2018: € 42.225,-).



9. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

9.1. Gevolgen Coronacrisis

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan De Woningraat haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronavirus effecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de goede financiële positie verwacht De Woningraat de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor De Woningraat. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor De Woningraat niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- o De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- o Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- o De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van De Woningraat.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er beperkte mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

In dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit vooralsnog ongewijzigd.

9.2. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa is marktwaarde in verhuurde staat. In het boekjaar 2019 heeft geen stelselwijziging plaatsgevonden.

9.3. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2019 bedraagt € 24.497.000 positief. Het jaarresultaat over 2019 was begroot op € 7.699.000 Positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Vershil
Huren	13.279	13.403	-124
Opbrengst servicecontracten	654	650	4
Lasten Servicecontracten	-655	-664	9
Verkoop vastgoed portefeuille	7	0	7
Geactiveerde productie eigen bedrijf	160	164	-4
Overige bedrijfsopbrengsten	74	60	14
Afschrijvingen MVA t.d.d. exploitatie	-296	-321	25
Lonen, pensioenen en sociale lasten	-1.551	-1.603	52
Lasten onderhoud	-2.901	-3.395	494
Directe operationele lasten			
Belastingen	-753	-774	21
Verzekeringen	-43	-45	2
Saneringsheffing	0	-154	154
Verhuurderheffing	-1.154	-1.738	584
Overige directe lasten	-41	-36	-5
Leefbaarheid	-62	-91	29
Lasten verhuur en beheer	-772	-929	157
Overige directe organisatiekosten	-111	-124	13
Operationeel resultaat	5.835	4.403	1.432
(Niet-gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.143	4.964	15.179
Rentebaten / lasten	-1.079	-1.140	61
Belastingen	-402	-528	126
Resultaat	24.497	7.699	16.798

Analyse belangrijkste verschillen:

- **Huren:**

De oplevering van de 40 appartementen Lentehof is uitgesteld tot april 2020. In 2019 is rekening gehouden met een huuropbrengst voor de nieuwbouw van € 151.000,-.



- **Lasten onderhoudsactiviteiten:**
De extra mutatiekosten van € 885.000 voor de doorstromers naar de Lentehof is volledig niet uitgevoerd. Daar staat tegenover dat een bestuursbesluit is genomen om alle AGPO Ferroli ketels preventief te vervangen voor een bedrag van € 185.000,-.
- **Verhuurderheffing:**
In 2019 is een Regeling Vermindering Verhuurderheffing subsidie ontvangen van € 600.000,-.
- **Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille:**
Onder deze post is opgenomen de waardestijging van het vastgoed van 2018 naar 2019. Deze post is wel opgenomen in de begroting maar de stijging is veel hoger dan opgenomen in de begroting. In de begroting is opgenomen een stijging gelijk aan de inflatie. De marktwaarde is toegenomen met 7,42%. Het verschil met de begroting is € 15 miljoen.

9.4. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 219,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018 € 198,7 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 115,6 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 289,3 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 174 miljoen. Dit impliceert dat circa 65,8% van het totale eigen vermogen (€ 264 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

9.5. Financiële continuïteit

Als woningbouwvereniging kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor De Woningraat. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

9.6. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2019 0,18 (2018: 0,49). De liquide middelen zijn afgenomen van € 3,0 miljoen naar € 0,66 miljoen. De afname van de liquiditeit komt doordat de uitgaven aan renovatie en nieuwbouwprojecten € 2,1 miljoen hoger is dan de operationele kasstroom.

9.7. Solvabiliteit

De solvabiliteit is in 2019 ten opzichte van 2018 gestegen van 80,4 naar 82,5 procent. Dit is het gevolg van het positieve resultaat over 2019. De solvabiliteit zal in de komende jaren als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO² reductie, die extern gefinancierd worden dalen naar 79%. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

9.8. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2020 tot en met 2025 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen met 3,5% naar 79% op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

- In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2020 tot en met 2025, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:
- 40 nieuwbouw appartementen Lentehof
- 21 appartementen nieuwbouw aan de Wijngaardstraat.
- 64 appartementen sloop en nieuwbouw op de locatie van de Schuylenburcht.
- 30 nieuwbouw appartementen in de gemeente Lopik (Lopik Oost en de Akker)
- gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal 333 woningen.
- Investering in CO² reductie van € 3.400.000,-.
- Beperkt aantal verkoop woningen (16) uit het eigen woningbezit.

9.9. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 2,40 procent in 2019 (2018 2,59 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal in 2020 verder dalen als gevolg van 2 renteconversies en 2 eind aflossingen, in totaal een bedrag van € 4,71 miljoen, van leningen met een gemiddelde rentevoet van 3,42%. Tevens zal in 2020 ten behoeve van de te betalen vennootschapsbelasting, nieuwbouw en renovatie externe financiering nodig zijn. De huidige rente is circa 0,75%.

Er is door het WSW een borgingsplafond afgegeven voor 2019 van € 48,2 miljoen, ultimo 2019 had De Woningraat € 42,3 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond blijft de komende jaren nagenoeg onveranderd en gaat van € 48,2 miljoen (2019), 49,1 miljoen (2020) naar € 48,3 miljoen in 2021. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde DPI van 2018. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw projecten. In 2020 wordt het project 40 appartementen Lentehof opgeleverd en zal een start gemaakt worden met de bouw van 21 appartementen aan de Wijngaardstraat en de ontwikkeling van 64 tot 75 woningen op de locatie Schuylenburcht.

In de eind 2019 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 54,3 miljoen door gewijzigd aantal woningen en de planning binnen de projecten. Het WSW zal het borgingsplafond op basis van de ingediende dPi aanpassen.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

9.10. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2019 is één renovatie project samengevoegd met die uit 2018. Dit betreft het project 14 eengezinswoningen in Oudewater. Dit project is samengevoegd tot 1 project van 29 eengezinswoningen in dezelfde wijk. De onrendabele top voor dit project is gewijzigd door een dotatie te dan van € 653.000,- aan de reeds in 2018 gedoteerde onrendabele top (€ 742.000, 2018). De totale onrendabele top bedraagt hierdoor € 1.395.000,-.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de "basisvariant" van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, niet tot een verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

9.11. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is in 2019 niet gewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen



marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. De waardeverandering van de marktwaarde in 2019 is € 24,62 miljoen (2018 22,76 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:

Omschrijving	2019	2018
Marktwaarde per 01 januari	275.564.000	252.805.000
Mutatie:		
Nieuwbouw en investeringen	4.565.000	1.305.000
Verkopen	-398.000	-410.000
Uit exploitatie	0	-1.719.000
Afschrijvingen	-3.000.000	-3.159.000
Mutatie marktwaarde	23.449.000	26.742.000
Totaal mutatie	24.616.000	22.759.000
Marktwaarde per 31 december	300.180.000	275.564.000

9.12. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2019 is in totaal € 219,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 199 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 115,6 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 289,3 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 174 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019		2018	
	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		300.180		€ 275.560
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ - 9.347		€ - 22.973	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 118.587		€ - 90.201	

Kwaliteit (onderhoud)	€ - 30.960		€ - 21.632	
Beheer (beheerkosten)	€ - 14.844		€ - 18.663	
	€ - 173.738		€ -153.473	
Beleidswaarde		€ 126.442		€ 122.091

Dit impliceert dat circa 65,8% van het totale eigen vermogen (€ 264 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

9.13. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 48 (2018: 52) V.O.V. woningen met een waarde € 11,9 miljoen (2018: 11,8 miljoen) ultimo 2019. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2019 € 10,32 miljoen (2018: € 10,49 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2019 zijn 4 woningen teruggekocht (2018: 6 woningen), 3 woningen zijn direct doorverkocht en 1 woning staat ultimo 2019 opgenomen in de voorraad. Deze woning is per 3 januari 2020 getransporteerd.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 5 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2019 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 10% € 397 duizend (2018: 8,75%) geweest. Het resultaat over 2019 is negatief € 39 duizend, dit is inclusief € 41 duizend aan toegerekende organisatiekosten.

9.14. Oordeelsbrief 2018

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

De integrale beoordeling 2018 geeft de AW geen aanleiding tot het doen van interventies.

9.15. Belastingpositie

9.15.1. Acute belastingdruk

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2019, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2019 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 24.899.000,- Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 5.938.000. De acute belastingdruk over 2019 is € 1.472.500.

In het voorlopige fiscale jaarresultaat is een inschatting gemaakt voor de stijging van de WOZ waarde, te weten 10%. De aanslag WOZ wordt begin 2021 ontvangen. Dan wordt het resultaat definitief bepaald.



De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.
Commercieel resultaat voor belastingen 24.899.000

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:

- Opwaardering WOZ 2020 (10%) 2.873.000
- Beperkt aftrekbare kosten 3.000
- Boeterente en effect ATAD 9.000

Af:

- Fiscaal geen opbrengst verkoop woningen -184.000
- Fiscaal lagere boekwinst Materiële vaste activa -5.000
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa -129.000
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen -20.000
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille -20.655.000
- Fiscaal geen waardeverandering -88.000
- Fiscaal hogere lasten onderhoud -733.000
- Diversen aftrek -32.000

Belastbaar bedrag 2019 5.938.000

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 200.000	19%	200.000	38.000
2 ^e schijf van € 200.000 tot € 5.938.000	25%	5.738.000	1.434.500
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2019 (voorlopig)			1.472.500

9.16. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit.

De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2019 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.

10. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2019 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.
Oudewater, 29 mei 2020



11. Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden			
ultimo boekjaar in exploitatie			
1. Woningen en woongebouwen			
in exploitatie: - Sociaal (DAEB)	1.793	1.765	1.782
- Commercieel (niet DAEB)	23	23	23
2. Bergingen		0	0
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen		0	0
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	5	5	6
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	12	12	12
TOTAAL	1.853	1.825	1.843
Aantal woningen aangekocht	0	2	0
Aantal woningen verkocht	2	3	8
Aantal woningen / kamers sloop	0	16	67
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	30	0	0
Aantal BOG sloop	0	1	0
Solvabiliteit Marktwaarde	82,5%	80,4%	78,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde	61,7%	56,7%	n.v.t.
ICR	4,36	2,79	4,09
Dekkingsratio marktwaarde	14,1%	15,5%	14,0%
Loan to value Beleidswaarde	33,5%	37,8%	n.v.t.
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	15,9%	n.v.t.	n.v.t.
Liquiditeit	0,18	0,49	0,66
Gem. rentevoet leningen	2,40%	2,59%	2,98%
Lasten verhuur en beheer per vhe	645	855	874
Lasten onderhoud per vhe	1.996	1.698	1.897
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	1.059	1.338	1.272
Aantal fte	20,2	19,8	19,8
Personeelskosten per vhe	919	944	1.005

Jaarrekening 2019



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 29-05-2020

Paraaf: 



12. Jaarrekening

12.1. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar (Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2019	2018
VASTE ACTIVA		
14.1 Vastgoedbeleggingen		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	289.321	265.748
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.859	9.812
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.291	3.795
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.867	11.773
	<u>315.338</u>	<u>291.128</u>
14.2 Materiële vaste activa		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	3.052	3.109
	<u>3.052</u>	<u>3.109</u>
14.3 Financiële vaste activa		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	225	354
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	<u>236</u>	<u>365</u>
Subtotaal	<u>318.626</u>	<u>294.602</u>
14.4 VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	318	0
14.4 Overige voorraden	50	54
	<u>368</u>	<u>54</u>
14.4 Vorderingen	221	256
14.5 Liquide middelen	661	3.018
Subtotaal	<u>1.250</u>	<u>3.328</u>
Totaal	<u>319.876</u>	<u>297.930</u>

PASSIVA

	2019	2018
14.6 Eigen vermogen		
14.6.1 Overige reserves	42.769	39.481
14.6.2 Herwaarderingsreserve	221.192	199.983
	263.961	239.464
14.7 Voorzieningen		
14.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	461	1.375
14.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	316
	461	1.691
14.8 Langlopende schulden		
14.8.1 Leningen kredietinstellingen	38.228	39.438
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.	10.315	10.486
	48.543	49.924
14.9 Kortlopende schulden		
14.9.1 Schulden aan leveranciers	600	723
14.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.315	1.886
14.9.3 Schulden aan kredietinstellingen	4.102	3.167
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	894	1.075
	6.911	6.851
Totaal	319.876	297.930



12.2. Winst- en verliesrekening 2019

(Bedragen x € 1.000)

	2019		2018	
15.1 Huuropbrengsten	13.279		12.735	
15.2 Opbrengsten servicecontracten	598		676	
15.3 Lasten servicecontracten	-601		-835	
15.4 Overheidsbijdragen	0		0	
15.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.195		-1.560	
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.754		-3.099	
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.964		-2.442	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.363		5.193
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0		0	
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling		0		0
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.072		1.333	
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-67		-90	
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.065		-1.231	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-60		12
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-420		-3.179	
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.166		23.804	
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop onder voorwaarden	397		347	
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.142		20.972
15.18 Opbrengst overige activiteiten	234		200	
15.19 Kosten overige activiteiten	-234		-198	
Netto resultaat overige activiteiten		0		2
15.20 Overige organisatiekosten		-326		-389
15.21 Leefbaarheid		-142		-89
15.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0		0	
15.22 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste 15.22 activa behoren en van effecten	0		0	
15.22 Andere rentebaten en soortgelijke opr.	2		1	
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.081		-1.072	
15.22 Saldo financiële baten en lasten		-1.079		-1.071
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		24.899		24.912
15.23 Belastingen		-402		-287
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.497		24.625

12.3. Kasstroomoverzicht:

Directe methode (x 1.000)

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	12.530	12.017
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	148	127
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	633	646
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	657	642
Overheidsontvangsten	813	0
Overige bedrijfsontvangsten	18	24
Renteontvangsten	2	-2
	14.801	13.454
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-1.559	-1.594
Onderhoudsuitgaven	-2.753	-2.748
Overige bedrijfsuitgaven	-2.438	-3.787
Rente-uitgaven	-1.122	-1.061
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-12	-154
Verhuurderheffing	-1.754	-1.651
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-48	-62
Vennootschapsbelasting	-1.343	-500
	-11.029	-11.557
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.772	1.897

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Materiële vaste activa - ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	400	951
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	675	827
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	1.075	1.778

Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.669	-4.598
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.765	-4.183
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-430



	2019	2018
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-906	-1.136
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-318	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-270	-617
Externe kosten bij verkoop	0	-14
	-6.929	-10.978
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-5.854	-9.200
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.854	-9.200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	3.050	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
	3.050	10.000
Aflossing geborgde leningen	-3.325	-2.847
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DEAB-investeringen	0	0
	-3.325	-2.847
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-275	7.153
Totaal kasstroom		
	-2.357	-150
Liquide middelen per 1 januari	3.018	3.168
Liquide middelen per 31 december	611	3.018

12.4. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezicht-houders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. De berekeningswijze van de latenties is aangepast van nominale waarde naar contante waarde. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig is toegepast. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 167.000 hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2018”).



13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast.

De cijfers over 2018 zijn opnieuw gerubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Geen saldering van Opbrengst overige activiteiten en kosten overige activiteiten
- Saneringsheffing is verplaatst van Overige directe operationele lasten naar Overige organisatiekosten

Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

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

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit



verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig 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.

Inschakeling taxateur

In 2019 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Schematische Vrijheid

Niet van toepassing

Markthuren

De markthuurl voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuurl van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht

Niet van toepassing

Leegstand

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De



rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuurlen opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde".

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woningraat en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (aanpassing vindt nog plaats)

De Woningraat heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet (door exploiteren)	5,68%	5,66%
Streefhuur per maand	€ 617,05 per woning	€ 592,24 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.073 per woning	€ 3.187 per woning

In 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. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde 2019	Effect op beleidswaarde 2018
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 11.324.000 lager	€ 10.519.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 6.381.000 hoger	€ 6.528.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 11.089.000 lager	€ 7.398.000 lager

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.



Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

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

13.1.6. Financiële activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

13.1.8. Voorraden

13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen

directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.1.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

13.1.11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

13.1.12. Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.

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



In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, onder aftrek van de over de opbrengsten geheven belastingen. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

13.2.1. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13.2.3. Overheidsheffingen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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



13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 4,35 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De beleidswaarde is € 3,43 lager door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering 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 voorziening onrendabele top is hierdoor circa € 1,8 miljoen lager dan volgens de oude berekeningswijze.

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentages zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder, management assistente en raad van commissarissen en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

13.2.13. Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

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

13.2.14. Rentebaten en rentelasten

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

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

13.2.15. Belastingen

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

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

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

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico



De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2018 tot en met 2019 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2019 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2017 is definitief vastgesteld.



13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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 interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

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

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

14. Toelichting op de balans

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA in € (1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
1 januari				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	265.748	243.339	9.812	9.465
Mutaties				
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0	0	430
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.948	4.592	0	0
Investering na eerste waardering	281	286	10	0
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	0	430	0	-430
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-398	-2.354	0	0
Aanpassingen in de marktwaarde	19.275	23.458	1.037	347
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-1.533	-4.003	0	0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	289.321	265.748	10.859	9.812
Beleidswaarde	115.605	112.651	10.837	9.440
Boekwaarde historische kostprijs	74.825	71.519	6.852	7.046

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 219,6 miljoen (2018: 198,7 miljoen).

Herclassificatie: In 2019 heeft geen herclassificatie plaatsgevonden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 12,50 per woning.

De overige objecten zijn per 2019 voor € 18,2 miljoen (2018 € 17,0 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering. In 2018 zijn alle overige objecten opnieuw getaxeerd. Dit was nodig omdat de overige objecten anders waren verzekerd bij de drie individuele woningcorporaties. Vanaf heden wordt één methode gebruikt.

Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.



Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De waarde van de onroerende zaken per 1 januari 2019 bedraagt € 369 miljoen. De waarde per 1 januari 2018 was € 347 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	12	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	23	23
Totaal	35	35

beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 220 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 199 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 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 173 miljoen (2018 € 153 miljoen).

Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019		2018	
	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 300.180		€ 275.560
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	€ -9.347		€ - 22.973	
Betaalbaarheid (huren)	€ -118.587		€ - 90.201	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -30.960		€ - 21.632	
Beheer (beheerkosten)	€ -14.844		€ - 18.663	
	€ -173.738		€ -153.473	
Beleidswaarde		€ 126.442		€ 122.091

Dit impliceert dat circa 65,8% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

	2019	2018
Stand per: 1 januari		
Boekwaarde	3.795	1.071
Mutaties:		
Investerings	5.454	10.281
Naar vastgoed in exploitatie	-5.982	-4.592
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	-769
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-444	-2.196
Aanpassingen marktwaarde	468	0
Overige mutaties		
	-504	2.724
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	3.291	3.795

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2019 en 31-12-2018:

	2019	2018
• Ontwikkeling Kardeel / Sisal 30 eengezinswoningen	€ 0	€ 3.634
• Ontwikkeling 40 appartementen Lentehof	€ 3.291	€ 161

14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari

Verkrijgingsprijzen

Waardeontwikkeling

Boekwaarde

	2019	2018
Verkrijgingsprijzen	9.876	10.977
Waardeontwikkeling	1.897	1.099
Boekwaarde	11.773	12.076

Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw

Verkocht bestaand bezit

Desinvesteringen

Verkochte woningen

Waardeontwikkeling

Opwaarderingen

Afwaarderingen

Investerings nieuwbouw		0
Verkocht bestaand bezit		0
Verkochte woningen	-985	-1.250
Opwaarderingen	1.079	947
Afwaarderingen	94	-303

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen

Waardeontwikkeling

Boekwaarde

Verkrijgingsprijzen	9.050	9.876
Waardeontwikkeling	2.817	1.897
Boekwaarde	11.867	11.773

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 10,0% (2018: 8,75%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties en verkopen in het jaar van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 48 (2018: 52 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 42 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 6 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Alle teruggekochte woningen zijn verkocht en 1 woning is per 3 januari 2020 getransporteerd. Ultimo 2019 staat één V.O.V. woning in voorraad.



14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2019	2018
Aanschafwaarde	4.757	3.938
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.648	-1.414
Boekwaarde	3.109	2.524

Mutaties		
Investeringen	270	865
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-82	-46
Afschrijvingen	82	46
Afwaarderingen		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-327	-280
	-57	585

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	4.945	4.757
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.893	-1.648
Boekwaarde	3.052	3.109

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijnen	Boekwaarde 2019	Boekwaarde 2018
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	2.546	2.664
- Werkplaats	50	45	47
- Inventarissen	5 - 15	81	73
- Vervoermiddelen buitendienst	10	19	24
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	116	41
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	245	260

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor en servicepunten is € 1.185.000,- (2018: € 1.185.000). De WOZ waarde van de werkplaats is € 128.000,- (2018: € 126.000).

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris	Uitgebreide opstal
- Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel

- Automatiseringsapparatuur
 - Vervoermiddelen
 - Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport
- Uitgebreide inboedel
 Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.
 Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden Raad van Toezicht
 Premie Risque

14.3. Financiële activa

14.3.1. Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen leningen:

	2019
Latente belastingvorderingen 1 januari	354
Toename belastingvordering	0
Afname belastingvordering	-129
Latente belastingvordering 31 december	225

Waarderingsverschil leningenportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 31 december 2019 een latentie opgenomen ter grootte van € 8.000 (2018: € 62.054). Aldus ontstaat een last van € 54.024.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie leningen	Bedrag
2019	8
2018	62

Waarderingsverschil actieve latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit van De Woningraat bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan 100% van de WOZ. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en slopen. De latentie is berekend en loopt in 2019 af.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie marktwaarde	Bedrag
2019	0
2018	152

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. De toename van deze latentie (€ 76.000) is verwerkt als bate in de Winst en Verliesrekening.

(Bedragen x € 1.000)

Latente belasting V.O.V	Bedrag
2019	217
2018	140

14.3.2. Overige deelnemingen



In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

	2019	2018
Deelnemingen in WoningNet	11	11
	11	11

14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Overige voorraden

318	0
50	54
368	54

Ultimo 2019 is 1 woning in de voorraad voor de verkoop.
Deze woning is per 3 januari 2020 getransporteerd.

Vorderingen en overlopende activa

a. Huurdebiteuren

b. Overige vorderingen en overlopende activa

Subtotaal

Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren

Totaal

74	84
181	197
255	281
-34	-25
221	256

14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:

Vertrokken huurders

Totaal

Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december

64	74
10	10
74	84
0,55%	0,65%

14.4.2. b. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Stepsubsidie

Nog te ontvangen

Nog te ontvangen servicekosten (VVE en zorginstelling)

Overige

Totaal

56	15
0	52
33	72
4	17
88	41
181	197

14.5. Liquide middelen

Bank

Totaal

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

661	3.018
661	3.018

14.6. Eigen vermogen

	2019	2018
Overige reserves	42.769	39.481
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	219.640	198.695
Herwaarderingsreserve V.O.V.	1.552	1.288
Saldo einde boekjaar	263.961	239.464

14.6.1. overige reserves

Overige reserves 1 januari	39.481	35.596
Resultaat boekjaar	24.497	24.625
Dotatie aan herwaarderingsreserve	-22.604	26.057
Dotatie aan herwaarderingsreserve V.O.V.	-397	-347
Subtotaal resultaat bestemming	1.496	-1.779
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed	243	210
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed	1.416	3.831
Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop vastgoed	0	1.500
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.	133	123
Overige reserves 31 december	42.769	39.481

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari	198.695	178.179
Realisatie verkoop	-243	-210
Realisatie door renovatie	-1.416	-3.831
Realisatie door sloop	0	-1.500
Mutatie door herwaardering	22.604	26.057
Herwaarderingsreserve 31 december	219.640	198.695

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen,

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve V.O.V.

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari	1.288	1.064
Realisatie verkoop	-133	-123
Mutatie door herwaardering	397	347
Vrijval ten gunste van overige reserves	0	0
Voorziening onrendabele investeringen 31 december	1.552	1.288

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 24.497.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 1.496.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 23.001.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 22.604.000
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 397.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investering

	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen 1 januari	1.375	5.902
Dotatie / onttrekking project Lentehof (Lopik)	71	-681
Dotatie project Kardeel / Sisal (Oudewater)	0	141
Dotatie renovatie Burgemeester Zielhuishof	0	698
Dotatie renovatie 29 woningen Oudewater	653	742
Onttrekking Lentehof	-71	-1.512
Onttrekking Kardeel / Sisal	0	-141
Onttrekking renovatie Juliana van Stolberglaan	0	-401
Onttrekking renovatie De Akker	-692	-3.308
Onttrekking renovatie Burgemeester Zielhuishof	0	-6
Onttrekking renovatie 29 woningen Oudewater	-875	-59
Voorziening onrendabele investering 31 december Burg. Zielhuishof	0	692
Voorziening onrendabele investering 31 december woningen Oudewater	461	683
Totaal	461	1.375

De voorziening onrendabele investering heeft te maken met één renovatie complex die in 2020 wordt opgeleverd. Dit betreft renovatie van 29 woningen in diverse complexen in Oudewater.

14.7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil opwaardering WOZ

De Woningraat heeft in het verleden een afwaardering op basis van WOZ in aanmerking genomen. Deze afwaardering wordt teruggenomen wanneer de WOZ stijgt. De WOZ waarde is de afgelopen jaren gestegen waardoor er geen waarderingsverschil opwaardering WOZ meer is.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2019	0
2018	316

14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	39.438	32.605
Bij: nieuwe leningen	3.050	10.000
Af: extra aflossing in boekjaar	-158	0
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-4.102	-3.167
Boekwaarde per 31 december	38.228	39.438

Aflossingen 1 - 5 jaar

10.272	10.060
--------	--------

Aflossingen > 5 jaar

27.956	29.378
--------	--------

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 4.102.000 (2018 € 3.167.000) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 47.828.000 (2018 € 47.111.000).

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 2,40% (2018:2,59%). In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In 2019 zijn twee leningen aangetrokken.

1. 30-09-2019 € 1,75 miljoen lineair 30 jaar zonder renteconversie met een rente van 0,39%
2. 01-11-2019 € 1,30 miljoen lineair 20 jaar zonder renteconversie met een rente van 0,21%

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixed systeem.

14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw

Verminderingen / vermeerderingen

Subtotaal

2019	2018
9.876	10.977
610	36
10.486	11.013

Mutaties

Verkochte woningen

Teruggekochte woningen

Opwaarderingen

Afwaarderingen

0	0
-853	-1.127
682	601
0	0

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht

Verminderingen / vermeerderingen

Totaal

9.023	9.876
1.292	610
10.315	10.486

Er zijn 29 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 17 woningen met 25%, 7 woningen met 15% korting en 5 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 18 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.2. Belastingen en sociale premies

Vennootschapsbelasting

Omzetbelasting

Loonbelasting

Pensioenpremies

Totaal te betalen belastingen

818	1.573
435	251
42	45
20	17
1.315	1.886



14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	84	108
Nog te betalen projectkosten	19	215
Nog niet vervallen rente	487	531
Vooruit ontvangen huur	149	137
Nog te betalen kosten jaarverslag	19	14
Nog te betalen fiscaal advies	7	23
Uitstaand saldo verlof	20	31
Vooruit ontvangen bedragen	6	0
Nog te betalen planmatig onderhoud 2019	56	0
Nog te betalen salarissen	0	1
Overig	46	16
Totaal	894	1.075

2019	2018
84	108
19	215
487	531
149	137
19	14
7	23
20	31
6	0
56	0
0	1
46	16
894	1.075

14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Waarborgverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening. De obligo is berekend op 3,85% van € 42,3 miljoen in totaal € 1.629.692,- (2018: € 1.640.279,-).

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoonegelegenheden van De Woningraat.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

Per balansdatum is een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw van 40 huur appartementen te Lopik (Project De Lentehof). De totale aanneemsom is € 5.372.175,- exclusief BTW. Hiervan is ultimo 2019 € 3.679.940,- (2018: € 1.208.740,-) uitgegeven.

Per balansdatum is een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de renovatie van 29 woningen in de gemeente Oudewater. De totale aanneemsom is € 1.090.725,- exclusief BTW. Hiervan is ultimo 2019 € 679.339,- uitgegeven.

Wijngaardstraat

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 153.550,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter voorbereiding van het project Wijngaardstraat. Hiervan is ultimo 2019 € 43.891,- uitgegeven. Op de locatie Wijngaardstraat zullen 21 appartementen worden gerealiseerd.

Schuylenburcht

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 434.135,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter voorbereiding van het project Schuylenburcht. Hiervan is ultimo 2019 € 243.154,- uitgegeven. Op de locatie Schuylenburcht zullen 75 appartementen worden gerealiseerd.

Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2019 bedraagt € 48.466,- (2018: € 46.812,-).

Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2019 - 2020).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2019 € 62.238,- (2018: € 66.479).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en kunnen financiële gevolgen hebben voor De Woningraat. Op dit moment is het niet goed in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie. De maatregelen die De Woningraat heeft genomen zijn:

- Geen nieuwe verhuringen meer aanbieden.
- Opnames voor in pandige renovaties zijn opgeschort.
- Verhuring van het nieuwbouw complex De Lentehof in eerste instantie alleen aan diegene die anders zonder woning zouden zitten. Vervolgens worden de overige woningen gefaseerd opgeleverd.



15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

(Bedragen x € 1 000)

15.1. Huren

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	12.355	11.910
Intramuraal DAEB	148	141
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	247	239
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	229	226
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	404	397
	13.383	12.913
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-80	-150
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-1	0
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-14	-10
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	-9	-18
Totaal	13.279	12.735

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 2,35% (1 juli 2018: 2,73%)

15.2. Opbrengst servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	564	585
Te verrekenen met huurders	-56	32
	508	617
b. Alarmering	5	5
Zonnepanelen	62	35
Glasverzekering	24	22
Overig	4	4
Subtotaal	96	66
Af: Huurderving wegens leegstand	-5	-7
Per saldo	598	676

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van:

- Verlaging van de voorschotten
- Het bedrag af te rekenen met de huurders

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-503	-609
Alarmering abonnementen	-18	-13
Zonnepanelen	-60	-34
Glasverzekering	-16	-16
Leegstand en afboekingen	-1	-19
Afboeking Servicekosten verzorgingshuis door sloop	0	-104
Afboeking Servicekosten Medisch centrum Oudewater	0	-16
Goten ontstopping	0	-18
Overig	-3	-6
Totaal lasten servicecontracten	-601	-835

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

15.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Juridische kosten
Brandwacht i.v.m. leegstand verzorgingshuis
Vervolgingskosten deurwaarder
Verhuiskosten vergoeding
Kosten verhuur
Kosten huurdersraat
Kosten communicatie
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding
Kosten digitaal archief inclusief afschrijving
Afschrijving Website
Overige
Toegerekende organisatiekosten

2019	2018
-8	-18
0	-57
-3	-7
0	-59
-5	-15
-34	-37
-37	-26
-61	-51
-43	-44
-20	-20
-10	24
-974	-1.250
-1.195	-1.560

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

15.6. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen
Ziekengeld
Sociale lasten
Pensioenlasten
Uitzendkrachten
Overige personeelskosten

-1.110	-1.129
-17	25
-188	-176
-180	-180
-90	-127
-152	-135
-1.703	-1.722

Bij De Woningraat waren in 2019 gemiddeld 25,3 (2018: 23,8)werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 20,2 (2018: 19,8). Deze werknemers waren in 2019 en 2018 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2019 Fte	2018 Fte
Bestuur	1,1	1,0
Communicatie beleid en ondersteuning	1,6	1,6
Projecten en planontwikkeling	2,0	1,8
<i>Bedrijfsvoering</i>		
Manager	1,1	1,1
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	10,9	10,1
Team financiën en administratie	3,5	4,2
	20,2	19,8

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.



- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 31% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (31-12-2018: 110,3%). Het jaargemiddelde over 2019 is 110,7% (2018: 110,5%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,3% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort.

Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex alle huishoudens. Het bestuur heeft wel besloten een lagere verhoging door te voeren. Dit is 0,1% voor gepensioneerden en 0,41% voor werkende. Dit besluit is genomen omdat de financiële positie van het fonds dit toelaat.

15.7. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2019 € -323.410. (2018: € -260.926)

15.8. Lasten onderhoud

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

Jaarlijks onderhoud

- reparatieonderhoud
 - mutatieonderhoud
 - basiskwaliteit / verbeteringen
 - overig onderhoud
 - materiaalkosten
 - planmatig onderhoud
 - energielabels
 - VVE beheer
 - overige directe onderhoudskosten
 - doorberekend aan derden/activa
 - Toegerekende organisatiekosten
- Totaal jaarlijks onderhoud

	2019	2018
- reparatieonderhoud	-622	-663
- mutatieonderhoud	-1.113	-1.042
- basiskwaliteit / verbeteringen	-47	-188
- overig onderhoud	-1	-1
- materiaalkosten	-10	-14
- planmatig onderhoud	-1.261	-643
- energielabels	-35	-2
- VVE beheer	-78	-35
- overige directe onderhoudskosten	-114	-98
- doorberekend aan derden/activa	266	179
- Toegerekende organisatiekosten	-739	-592
Totaal jaarlijks onderhoud	-3.754	-3.099

15.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen	-753	-717
Verzekeringen	-43	-43
Contributie Aedes	-14	-14
Verhuurderheffing	-1.154	-1.651
Overige	0	-17
Totaal	-1.964	-2.442

15.13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	425	521
Verkoopkosten	-21	-6
Toegerekende organisatiekosten	-26	-48
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-399	-410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-21	57

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woningen (2018: 3 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,2 miljoen (2018: 0,2 miljoen).

Verkoopopbrengst teruggekochte woningen V.O.V.

Verkoopopbrengst	698	827
Verkoopkosten	-29	-9
Toegerekende organisatiekosten	-41	-42
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-667	-821
Resultaat in winst en verliesrekening	-39	-45

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2018: 4 woningen). Alle woningen zijn verkocht zonder terugkoopplicht.



15.14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie Burg. Zielhuishof	151	-698
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie 29 won. Oudewater	-653	-742
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Wulverhorst	0	-18
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	-307	-2.007
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	0	-1
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Lentehof (Lopik)	-71	681
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Kardeel / Sisal (Oudewater)	580	-141
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	-64	-19
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ren. Juliana van Stolberglaan (lopik)	0	-6
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie De Akker (Lopik)	0	-220
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling overig Waardsedijk	-2	
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-54	-8
Totaal	-420	-3.179

15.15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	21.771	25.666
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	833	391
Dotatie resultaat aan herwaardering	22.604	26.057
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	155	498
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	407	159
	562	657
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-2.796	-2.731
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-204	-204
	-3.000	-2.935
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	25
Totaal	20.166	23.804

15.16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.

Waardeverandering vastgoed V.O.V.	1.079	947
Waardeveranderingen terugkoopverplichting V.O.V.	-682	-600
Totaal	397	347

15.18. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten van overige dienstverlening	5	2
Administratiekosten service en stookkosten	24	26
Doorberekening huismeester aan servicekosten	24	23
Huisvestingsvergunning	3	2
Administratiekosten huurcontracten	9	7
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	7	3
Beheersvergoeding Oranjepark	2	1
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	0	8
Doorberekende loon- en beheerskosten Projectmanager aan activa	82	87
Doorberekende loon- en beheerskosten projectopzichter aan activa	78	41
Totaal	234	200

15.19. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Uren overige dienstverlening	-5	0
Uren besteed aan service en stookkosten	-24	-26
Uren besteed aan huismeester	-24	-23
Uren besteed aan huurcontracten	-12	-9
Kosten besteed aan onderhoud t.l.v. huurder	-7	-3
Uren besteed aan oranjepark	-2	-1
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	0	-8
Uren Projectmanager aan projecten	-82	-87
Uren Projectopzichter aan projecten	-78	-41
Totaal	-234	-198

15.20. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-177	-119
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-128	-120
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-5	-9
Projectsteun / saneringsheffing	0	-141
Overige	-16	0
Totaal	-326	-389

15.21. Kosten Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-62	-61
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-1	-2
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-79	-26
Totaal	-142	-89

15.22. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	1
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-1.071	-1.065
- Borgstellingsvergoeding	-10	-7
Totaal	-1.079	-1.071

15.23. Belastingen

15.23.1. Schattingen

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



15.23.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	0	-1.138
Mutatie actieve latentie marktwaarde	0	-10
Mutatie actieve en passieve latentie leningen	-54	32
Mutatie actieve latentie afschrijvingspotentieel	-152	-188
Mutatie actieve latentie verkopen onder voorwaarden	76	45
Mutatie passieve latentie opwaarderingspotentieel	316	3.505
Te betalen VPB 2017	607	-609
Te betalen VPB 2018	278	-1.924
Te betalen VPB 2019	-1.473	0
Totaal	-402	-287

15.23.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2019 € 5.938.399,- (2018: € 8.818.841,-).

Voor de aangiftes tot en met 2017 is er een definitieve aanslag ontvangen. De aangiftes met waardeverandering WOZ voor de jaren 2018 en 2019 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2019 1,62% (2018: 1,15%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2018 en 2019 zijn:

	2018	2019
€ 0 - € 200.000	20%	19%
> € 200.000	25%	25%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 24.899

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:		
• Opwaardering MVA in exploitatie		2.873
• Beperkt aftrekbare kosten		3
• Boeterente en effect ATAD		9
Af:		
• Fiscaal geen opbrengst woningen		-184
• Fiscaal lager boekwinst materiële vaste activa		-5
• Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa		-129
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen		-20
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-20.655
• Fiscaal geen waardeveranderingen		-88
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-16
• Milieu investeringsaftrek		-16
• Fiscaal hogere lasten onderhoud		-733

Belastbare winst 2019 5.938

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 200.000	19%	200.000	38.000
2 ^e schijf van € 200.000 tot € 5.938.000	25%	5.738.399	1.434.600
Te betalen vennootschapsbelasting 2019			1.472.600

16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

Model toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb 2019

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
VASTE ACTIVA				-				-
II Vastgoedbeleggingen				-				-
1. Daeb vastgoed in exploitatie	289.321	0	0	289.321	265.748	0	0	265.748
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	10.859	0	10.859	0	9.812	0	9.812
3. Onroerende zaken verkocht onder	6.447	5.420	0	11.867	6.053	5.720	0	11.773
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.291	0	0	3.291	3.795		0	3.795
Totaal van vastgoedbeleggingen	299.059	16.279	0	315.338	275.596	15.532	0	291.128
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.907	145	0	3.052	2.959	150	0	3.109
IV Financiële vaste activa								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.143	0	-11.143	0	10.028	0	-10.028	0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	597	0	-597	0	2.034	0	-2.034	0
3. Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
5. Latente belastingvordering(en)	180	45	0	225	283	71	0	354
Totaal van financiële vaste activa	11.931	45	-11.740	236	12.356	71	-12.062	365
Som der vaste activa	313.897	16.469	-11.740	318.626	290.911	15.753	-12.062	294.602
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	318	0	318	0	0	0	0
3. Overige voorraden	48	2	0	50	54	0	0	54
Totaal voorraden	48	320	0	368	54	0	0	54
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	37	2	0	39	57	2	0	59
2. Overige vorderingen	173	9	0	182	187	10	0	197
Totaal van vorderingen	210	11	0	221	244	12	0	256
V Liquide middelen	648	13	0	661	1.574	1.444	0	3.018
Totaal van vlottende activa	906	344	0	1.250	1.872	1.456	0	3.328
Totaal van activa	314.803	16.813	-11.740	319.876	292.783	17.209	-12.062	297.930



Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	221.193	5.607	-5.607	221.193	199.983	4.733	-4.733	199.983
3. Overige reserves	42.769	5.536	-5.536	42.769	39.481	5.295	-5.295	39.481
Totaal van eigen vermogen	263.962	11.143	-11.143	263.962	239.464	10.028	-10.028	239.464
E. VOORZIENINGEN								
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	461	0	0	461	1.375	0	0	1.375
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	308	8	0	316
Totaal van voorzieningen	461	0	0	461	1.683	8	0	1.691
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
2. Schulden aan kredietinstellingen	38.227	0	0	38.227	39.438	0	0	39.438
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	597	-597	0	0	2.034	-2.034	0
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.767	4.548	0	10.315	5.598	4.888	0	10.486
Totaal van langlopende schulden	43.994	5.145	-597	48.542	45.036	6.922	-2.034	49.924
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
2. Schulden aan kredietinstellingen	4.102	0	0	4.102	3.167	0	0	3.167
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	450	150	0	600	697	26	0	723
6. Belastingen en premies sociale verzekering	1.149	149	0	1.298	1.697	172	0	1.869
7. Schulden ter zake van pensioenen	15	2	0	17	15	2	0	17
8. Overige schulden	670	224	0	894	1.024	51	0	1.075
Totaal van kortlopende schulden	6.386	525	0	6.911	6.600	251	0	6.851
Totaal van passiva	314.803	16.813	-11.740	319.876	292.783	17.209	-12.062	297.930

Model toelichting op de Winst- en Verliesrekening scheiding Daeb en Niet-daeb 2019

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb Functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	2019				2018			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
Huuropbrengsten	12.629	650	0	13.279	12.099	636	0	12.735
Opbrengsten servicecontracten	520	78	0	598	595	81	0	676
Lasten servicecontracten	-553	-48	0	-601	-764	-71	0	-835
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.136	-59	0	-1.195	-1.487	-73	0	-1.560
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.682	-72	0	-3.754	-3.006	-93	0	-3.099
Overige directe operationele lasten	-1.935	-29	0	-1.964	-2.412	-30	0	-2.442
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.843	520	0	6.363	5.025	450	0	5.475
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	625	677	0	1.302	890	871	-430	1.331
Toegerekende organisatiekosten	-64	-3	0	-67	-85	-4	0	-89
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-590	-705	0	-1.295	-793	-867	430	-1.230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-29	-31	0	-60	12	0	0	12
Overige waardeveranderingen	-377	-44	0	-421	-3.176	-3	0	-3.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.537	629	0	20.166	23.457	347	0	23.804
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder	244	153	0	397	205	142	0	347
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.404	738	0	20.142	20.486	486	0	20.972
Opbrengst overige activiteiten	233	1	0	234	2	0	0	2
Kosten overige activiteiten	-223	-11	0	-234	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	10	-10	0	0	2	0	0	2
Overige organisatiekosten	-311	-15	0	-326	-377	-12	0	-389
Kosten omtrent leefbaarheid	-137	-5	0	-142	-85	-4	0	-89
Overige rentebaten en soortgelijke	39	0	-37	2	42	0	-42	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.081	-37	37	-1.081	-1.071	-42	42	-1.071
Saldo financiële baten en lasten	-1.042	-37	0	-1.079	-1.029	-42	0	-1.071
Totaal van resultaat voor belastingen	23.738	1.160	0	24.898	24.034	878	0	24.912
Belastingen	-355	-47	0	-402	-237	-50	0	-287
Resultaat uit deelnemingen	1.113	0	-1.113	0	828	0	-828	0
Totaal van resultaat na belastingen	24.496	1.113	-1.113	24.496	24.625	828	-828	24.625



Model toelichting op het kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb 2019

	2019				2018			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE								
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	12.660	651	0	13.311	12.140	647	0	12.787
Vergoedingen	636	21	0	657	560	82	0	642
Overheidsontvangsten	813	0	0	813	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	18	0	0	18	24	0	0	24
Ontvangen interest (uit operationele	2	0	0	2	-2	0	0	-2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>14.129</i>	<i>672</i>	<i>0</i>	<i>14.801</i>	<i>12.722</i>	<i>729</i>	<i>0</i>	<i>13.451</i>
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-1.483	-76	0	-1.559	-1.515	-78	0	-1.593
Onderhoudsuitgaven	-2.660	-93	0	-2.753	-2.723	-25	0	-2.748
Overige bedrijfsuitgaven	-2.332	-106	0	-2.438	-3.603	-185	0	-3.788
Betaalde interest	-1.122	-37	37	-1.122	-1.061	-42	42	-1.061
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van	-12	0	0	-12	-151	-2	0	-153
Verhuurdersheffing	-1.754	0	0	-1.754	-1.651	0	0	-1.651
Leefbaarheid externe uitgaven niet								
investeringsgebonden	-48	0	0	-48	-61	-2	0	-63
Vennootschapsbelasting	-1.277	-66	0	-1.343	-475	-25	0	-500
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-10.688</i>	<i>-378</i>	<i>37</i>	<i>-11.029</i>	<i>-11.240</i>	<i>-359</i>	<i>42</i>	<i>-11.557</i>
Totaal van kasstroom uit operationele	3.441	294	37	3.772	1.482	370	42	1.894
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon-								
en niet woonegelegenheden	400	0	0	400	521	430	-430	521
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)								
na inkoop in dPi periode	228	677	-230	675	382	433	0	815
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van</i>								
<i>materiële vaste activa</i>	<i>628</i>	<i>677</i>	<i>-230</i>	<i>1.075</i>	<i>903</i>	<i>863</i>	<i>-430</i>	<i>1.336</i>
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet	-3.669	0	0	-3.669	-4.598	0		-4.598
Woningverbetering, woon- en niet								
woonegelegenheden	-1.765	0	0	-1.765	-4.183	0		-4.183
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	0	0	0	-430	0	430	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor								
doorverkoop	-182	-954	230	-906	-366	-770		-1.136
Sloopuitgaven, woon- en niet	-319	0	0	-319	0	0		0
Investeringen overig	-259	-11	0	-270	-621	5		-616
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-6.194</i>	<i>-965</i>	<i>230</i>	<i>-6.929</i>	<i>-10.198</i>	<i>-765</i>	<i>430</i>	<i>-10.533</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-5.566</i>	<i>-288</i>	<i>0</i>	<i>-5.854</i>	<i>-9.295</i>	<i>98</i>	<i>0</i>	<i>-9.197</i>
FVA								
Ontvangsten verbindingen	1.474	0	-1.474	0	304	0	-304	0
Totaal van kasstroom uit	1.474	0	-1.474	0	304	0	-304	0
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	3.050	0	0	3.050	10.000	0		10.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-3.325	0	0	-3.325	-2.847	0		-2.847
Aflossing ongeborgde leningen	0	-1.437	1.437	0	0	-262	262	0
Totaal van kasstroom uit	-275	-1.437	1.437	-275	7.153	-262	262	7.153
<i>Toename/afname van geldmiddelen</i>	<i>-926</i>	<i>-1.431</i>	<i>0</i>	<i>-2.357</i>	<i>-356</i>	<i>206</i>	<i>0</i>	<i>-150</i>
<i>Wijziging kortgeld</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.574	1.444	0	3.018	1.930	1.238	0	3.168
Geldmiddelen aan het einde van de periode	648	13	0	661	1.574	1.444	0	3.018
<i>Toename/afname van geldmiddelen</i>	<i>-926</i>	<i>-1.431</i>	<i>0</i>	<i>-2.357</i>	<i>-356</i>	<i>206</i>	<i>0</i>	<i>-150</i>

17. WNT- verantwoording 2019 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 114.000 (2018: € 110.000) , dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 123.363,- (2018: € 142.827) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	K. Lissendorp		M.I. Teitink	
	2019	2018	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	54.630	122.228	49.377	-
Beloningen betaalbaar op termijn	10.448	20.599	8.908	-
Totaal	65.078	142.827	58.285	-

17.1.1.1. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 49.187,- (2018: 42.225,/) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2019	2018
De Woningraat			
Voorzitter	D.P. Dekker	13.150	12.650
Lid RvC	M.A. Sijbrandij	8.800	8.450
Lid RvC	F.J. Henseler	1.467	8.450
Lid RvC	J. Kenbeek	8.800	-
Lid RvC	S.K. van Ooij	8.800	-
Lid RvC	F. Voigt	8.800	-
Lid RvC	B.J. Wierenga		8.450
Lid RvC	E.A. Schoonderwoerd		4.225
		49.817	42.225

(bedragen zijn exclusief BTW)

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.



17.1.2. Bezoldiging topfunctionarissen

Tabel WNT 1a: Leidinggevend topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	K. Lissendorp	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 30/06	01/06 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	54.630	49.377
Beloningen betaalbaar op termijn	10.448	8.908
Bezoldiging	65.078	58.285
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	56.532	66.838
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
bedragen x € 1	K. Lissendorp	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.228	
Beloningen betaalbaar op termijn	20.599	
Bezoldiging	142.827	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000	

De Directeur-bestuurder K. Lissendorp valt in de bezoldigingsklasse C, zijnde € 114.000. De directeur bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT aangezien het dienstverband en de bezoldigingsafpraak (ruim) voor de inwerkingtreding van de WNT zijn overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast, dat is opgenomen in artikel 7.3 WNT. Op basis van de overgangsregeling is het bezoldigingsmaximum voor de heer K. Lissendorp € 65.081 tot en met 30 juni 2019.

17.1.3. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel WNT 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij	F.J. Henseler
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 28/02
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.150	8.800	1.467
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400	1.843
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij	F. J. Henseler
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Voorzitter/Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.650	8.450	8.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000

Tabel WNT 2.c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.800	8.800	8.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	11.400	11.400	11.400
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



17.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.

18. Accountantskosten

18.1. Opgave accountantskosten

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

2019	BDO Audit & assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	64.009		64.009
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-4.698		-4.698
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	8.591		8.591
Adviesdiensten op fiscaal terrein	17.637		17.637
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar	-2.497		-2.497
Andere niet controle diensten	11.550	7.201	18.751
	94.592	7.201	101.793

2018	BDO Audit & assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	65.122		65.122
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-1.447		-1.447
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	7.478		7.478
Adviesdiensten op fiscaal terrein	12.614		12.614
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar	14.315		14.315
Andere niet controle diensten		20.632	20.632
	98.083	20.632	118.715

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.



19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 29 mei 2020.

M.I. Teitink
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 29 mei 2020.

D.P. Dekker
Voorzitter

M.A. Sijbrandij
Vice voorzitter

J. Kenbeek
Lid

S.K. van Ooij
Lid

F. Voigt
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van De Woningraat

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van De Woningraat te Oudewater gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van De Woningraat 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 De Woningraat 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, meer specifiek de paragraaf Vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat De Woningraat 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 (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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.

Utrecht, 29 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



drs. G.J. Verwoert RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :

