



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2019

Juni 2020

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1.	Inleiding	3
2.	Samenwerking	5
3.	Verhuur	10
4.	Voorraad	14
5.	Financiën	18
6.	Organisatie	29
7.	Verslag van de Raad van Commissarissen	32
8.	WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	39
9.	Kengetallen	40

DEEL II JAARREKENING

1.	Balans per 31 december 2019	42
2.	Winst en verliesrekening over 2019	44
3.	Kasstroomoverzicht 2019	45
4.	Toelichting op de jaarrekening	47
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	56
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	59
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	60
9.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	61
10.	Toelichting op de balans per 31 december 2019	62
11.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	81
12.	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019	88
13.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	89

DEEL III OVERIGE GEGEVENS

1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	101
2.	Statutaire bepaling van het resultaat	101

1. Inleiding

Woningmarkt en nieuwbouw

De Hoekse woningmarkt stond in 2019 onder druk. De koopmarkt is oververhit. Woningen wisselen snel en voor hoge prijzen van eigenaar. En voor een sociale huurwoning moet je nu gemiddeld zes en een half jaar zijn ingeschreven. Om de toenemende vraag aan te kunnen moet er meer worden gebouwd. Niet alleen in Hoek van Holland, dat geldt eigenlijk voor heel Nederland.

WVH levert graag een bijdrage om deze trend keren door te bouwen. In de zomer van 2019 zijn onze investeringsplannen voor nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat gereed gekomen. Door de sterk stijgende bouwkosten hadden we meer tijd nodig om tot overeenstemming te komen met de aannemer. Nadat de RvC de plannen in juli 2019 goedgekeurde, gooide de Raad van State roet in het eten met haar 'stikstofuitspraak'. Daardoor is de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat nog altijd niet gestart. We doen er alles aan om de vergunning zo snel mogelijk rond te krijgen en nog in 2020 met de bouw te starten.

Het jaar in vogelvlucht

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over het jaar 2019. De volgende momenten springen daarbij in het oog.

In april selecteerden we onze bouwpartner Smits Vastgoedzorg voor de *aanpak van de Scheepsbuurt*. Samen ontwikkelen we een plan om de eengezinswoningen te verbeteren en energiezuiniger te maken. Het gaat om 105 woningen in de Griffioenstraat, Tuymelaerstraat, Vergulde Draeckweg, Dubbele Arendstraat, Eenhoornstraat en Theeboomstraat. Na de zomer is de bewonersprojectcommissie opgericht. Deze bewoners denken mee over de planontwikkeling en de maatregelen. Daar zijn we heel blij mee.

Begin juli bezocht *wethouder Kurvers Hoek van Holland*. Op een gezamenlijke fietstocht stonden we stil bij de mogelijkheden voor het Bertus Bliekhuis en de aangrenzende Van Dam-woningen. Ook bezochten we de nieuwbouwlocatie aan de Prins Hendrikstraat en de in 2017 opgeknapte Oud-woningen in de 2e Scheepvaartstraat. We eindigden met een bezoek aan de energieneutrale woningen aan de Tasmanweg en een gesprek met huurder Klaas Degeling. Hij zet zich actief in voor zijn woonomgeving. Dit afwisselende programma gaf de wethouder een goed beeld van de uitdagingen en kansen in ons dorp.

Eind augustus vierden we met de bewoners de *oplevering van het verbeterprogramma voor de Houtmanflat*. Dit was een project met hindernissen. Een grote tegenvaller was bijvoorbeeld dat op een moeilijk bereikbare plek asbest werd gevonden. Daardoor heeft het project ook langer geduurd. Maar het eindresultaat mag er zijn. De woningen zijn beter toegankelijk gemaakt en de entreehal is gemoderniseerd. De nieuwe scootmobielruimte biedt plaats aan 16 scootmobielen. Deze renovatie was niet tot stand gekomen zonder de betrokkenheid van de flatcommissie. Een speciaal woord van dank aan hen is op zijn plaats.

Financiële positie ten opzichte van onze plannen

De jaarrekening geeft een goed beeld van de financiële positie van WVH. Deze is robuust en stelt WVH in staat om de geplande nieuwbouw- en renovatieplannen uit te voeren. Maar we kunnen niet alles tegelijk. WVH moet keuzes maken om te bepalen wat we in de komende jaren aankunnen. Vooral op het gebied van verduurzaming staan we voor een grote uitdaging. Omdat nog niet duidelijk is welke alternatieve warmtebron de Hoekse woningen in de toekomst zal verwarmen, ligt hier de komende jaren de nadruk op 'no regret'-maatregelen. In de eerste helft van 2020 is onze portefeuillestrategie gereed en komen we daar op terug.

Corona

Tijdens het opstellen van dit jaarverslag zijn we door het coronavirus terechtgekomen in een crisissituatie. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen. Nieuwe ontwikkelingen houden we in de gaten en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening op peil te houden. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal in de toekomst ook

impact hebben voor WVH. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor WVH niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Dank

Tot slot een woord van dank. Ook dit jaar hebben de medewerkers van WVH zich weer optimaal ingezet voor onze huurders. Door nieuwe huurders blij te maken met een woning, reparaties uit te voeren, woningen te onderhouden en te renoveren, de leefbaarheid in onze wijken te verbeteren en nog zoveel meer. Ik waardeer hun inzet en passie voor onze huurders zeer. Ook gaat mijn dank en waardering uit naar huurdersvereniging Houdt Zicht voor hun betrokkenheid en inzet. En naar onze raad van commissarissen voor hun vertrouwen en tegelijk kritische houding. Tot slot een woord van dank aan onze (bouw)partners. Zeker in de huidige crisissituatie blijkt dat we het niet alleen kunnen. Chapeau aan allen!

w.g. Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

2. Samenwerking

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies.

In 2019 hebben diverse overleggen plaatsgevonden met het huurdersplatform bestaande uit ongeveer 20 huurders (verdeeld over werkgroepen wonen, vastgoed en communicatie). Op basis hiervan zijn de lijnen uitgezet voor de toekomst.

2.1.1 Huurdersvereniging Houdt Zicht

Het overleg met huurders is volgens de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH.

Eén van de afspraken is dat Houdt Zicht op basis van haar beleidsvoornemens een activiteitenplan en een begroting aan WVH voorlegt. Aan de hand van deze stukken beoordeelt WVH of het budget volgens de afspraken in de overeenkomst wordt besteed.

WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2019 is een bedrag van € 43.000 aan de huurdersorganisatie besteed. Dit bedrag bestaat uit directe kosten (ondersteuning door secretaris) en indirecte kosten (huisvesting). In 2018 besteedde WVH € 58.000.

Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC.

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats
- Bewonerscommissie de Atlas

De Afdeling Wonen van WVH heeft in 2019 regelmatig overleg met deze bewonerscommissies gevoerd.

In wooncomplex *de Compagnie* is een poging gedaan om een bewonerscommissie op te richten. Dit met als direct doel om samen tot een aanpak van de entree van het wooncomplex te komen. We hebben bewoners gevraagd of zij interesse hadden om deel te nemen aan deze bewonerscommissie. Helaas was er niet voldoende animo om een bewonerscommissie op te richten.

Bewonersprojectcommissie (BPC) opgericht voor Scheepsbuurt

WVH werkt samen met bouwpartner Smits Vastgoedzorg aan een plan om de eengezinswoningen in de complexen 032 en 040 (Scheepsbuurt) te verbeteren. Al tijdens de planontwikkeling is een belangrijke rol weggelegd voor de bewoners. We hebben hen via een vragenformulier gevraagd hoe zij hun woning en woonomgeving ervaren en wat hun wensen zijn voor de aanpak.

We hebben de bewoners ook gevraagd of zij in het verdere proces willen meedenken en -praten. Veel bewoners hadden hiervoor belangstelling. Er is een Bewoners Project Commissie (BPC) gevormd van 10 bewoners uit de Scheepsbuurt. Zij denken mee en brengen gedurende het project gevraagd en ongevraagd advies uit. De planontwikkeling neemt nog enige tijd in beslag. Naar verwachting kunnen we in het tweede halfjaar van 2020 aan de bewoners presenteren welke maatregelen we gaan nemen. De uitvoering start begin 2021.

2.1.3 Contact met individuele huurders

WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (twee keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (ongeveer acht keer per jaar). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden.

Informatie over huren bij WVH is beschikbaar via de website van WVH.

2.1.4 Klachten

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen we altijd met tot een oplossing te komen. Maar komen we er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

Geschillencommissie Wonen Zuid Holland (GCWZH)

In 2019 is WVH aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH). In 2019 heeft deze commissie twee klachten over WVH in behandeling genomen. De eerste klacht is gedeeltelijk gegrond verklaard. WVH is hierna alsnog tot een passende oplossing gekomen met de betreffende huurder. De tweede klacht is eind 2019 ingediend en nog in behandeling.

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling

De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond heeft in 2019 géén klacht ontvangen over WVH.

Huurcommissie

In 2019 heeft de Huurcommissie geen klachten over WVH of verzoeken tot huurverlaging ontvangen.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2019 geen meldingen over WVH gedaan waar WVH kennis van draagt.

2.1.5 Leefbaarheid

WVH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid. WVH heeft in 2019 regelmatig deelgenomen aan het maandelijks door de gemeentelijke diensten georganiseerde overleg. Als actie van WVH nodig is, neemt WVH vanzelfsprekend haar verantwoordelijkheid.

WVH gaf in 2019 € 153.000 uit aan leefbaarheid. Dit bedrag bestaat voor € 15.000 uit materiele kosten en voor € 138.000 uit indirecte kosten. Per DAEB-woning komt dit neer op een bedrag van ruim € 85.

In 2019 hebben Houdt Zicht en WVH samen het leefbaarheidsfonds *Buurt Idee* opgezet. Een paar medewerkers van WVH en vertegenwoordigers van Houdt Zicht hebben samen een bezoek gebracht aan Mozaïek Wonen in Gouda om de ervaringen daar te zien en te horen. Er was dit jaar €10.000 beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven.

WVH heeft zich in 2019 via de volgende activiteiten (al dan niet via *Buurt idee*) ingezet voor de leefbaarheid:

- Een betrokken huurder namens Houdt Zicht, een leerling van de Driemaster en een medewerker van WVH vormen samen een commissie die het leefbaarheidsfonds *Buurt Idee* beheert. Huurders van WVH, of een instantie namens huurders kunnen een idee of initiatief bij de commissie indienen. Het gaat dan om ideeën om de woonomgeving te verbeteren of de saamhorigheid te verhogen.
- Samen met politie, bewoners, wijknetwerkers en stadsbeheer is een schouw georganiseerd rondom de Houtmanflat. Als gevolg hiervan is het bosplantsoen bij de Houtmanflat gesnoeid. De schouw was een succes. We zullen in de toekomst ook de schouw ook in andere buurten en complexen organiseren.
- We zijn samen met de organisatie *Schoon Schip* gestart met een pilot. Schoon schip begeleidt ex-gedetineerden met als doel te re-integreren in de maatschappij. Zij zoeken

eenvoudig werk (vaak fysieke arbeid) waarmee hun cliënten weer in een dagelijks werkritme kunnen komen en kennis kunnen maken met het arbeidsproces. WVH betaalt de cliënten een vergoeding van € 10 per cliënt per dag, met een VVV bon. In 2019 hebben we met Schoon Schip de gemeenschappelijke volkstuin bij de Columbusstraat zomer klaar gemaakt. Ook is het groen bij de Van Dam-eenheden en Bertus Blik teruggesnoeid.

- Op 23 mei is samen met Ad Hoc een doe dag georganiseerd. Ad Hoc heeft de Van Dam-eenheden aan de Rietdijkstraat in leegstandsbeheer. Samen met de bewoners zijn de voordeuren geschilderd en zijn plantenbakken neergezet.
- In september hebben we in samenwerking met de gemeente Rotterdam de huurders van de Compagnie uitgenodigd om koffie en taart te komen eten op mijnenveger *de Mahu*. Deze was in de Berghaven aangemeerd voor de Havendagen van Rotterdam. Dit was een succes. In 2020 organiseren we samen met de Gemeente Rotterdam graag weer een evenement voor huurders.
- WVH heeft de bewoners van de Van Dam-eenheden voorjaarsbloembollen cadeau gedaan om de tuin in het voorjaar in volle bloei te zetten.
- De portieken bij de Columbusstraat zijn met een opschoonactie aangepakt.

We merken dat de leefbaarheid in Hoek van Holland verder onder druk komt te staan. Om hier goed grip op te houden, staan we in intakegesprekken met kandidaat huurders stil bij leefbaarheid en hun bijdrage daaraan. Daarnaast heeft WVH bij het ontstaan van een vacature de functie van sociaal beheerder verzaamd en uitgebreid van 24 naar 32 uur.

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Vitis / Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting en Careyn.

2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van het verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

Zorgorganisatie Careyn huurt in WVH-complex de Atlas aan de Mercatorweg een steunpunt van waaruit zij haar klanten in heel Hoek van Holland ondersteunt.

WVH is eigenaar van een sociaal pension aan de Prins Hendrikstraat voor de opvang van maximaal acht voormalig dak- en thuislozen. WVH heeft een samenwerkingsverband met Stichting Ontmoeting, die de begeleiding van de bewoners verzorgt. Stichting Ontmoeting heeft meerdere malen een verzoek gedaan tot uitbreiding (op een andere locatie). In 2019 zijn er met Stichting Ontmoeting en gemeente serieuze plannen gemaakt om een alternatieve locatie geschikt te maken.

2.2.2 Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WVH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt. Elke zes weken vindt overleg plaats tussen het wijkteam en haar netwerkpartners. Doel van dit overleg is om de lijnen kort te houden en de stand van zaken van de problematiek van Hoekse bewoners te bespreken. Uiteraard wordt de privacy van de bewoner gewaarborgd.

Vanuit de gemeentelijke Vraagwijzer is er intensief contact tussen gemeente, de Sociaal Raadsman van Hoek van Holland en WVH over huurders met financiële problemen waaronder huurachterstand. Door dit contact worden regelmatig problemen rond huurschulden opgelost zonder tussenkomst van een deurwaarder.

2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, vervoersorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de VraagWijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen. De inzet wordt met elkaar besproken en in gang gezet. Na een minder actieve periode - waarbij veel personeelsswisselingen binnen de diverse organisaties hebben meegespeeld - is eind 2019 het overleg weer geïntensiveerd en een overlegstructuur voor 2020 opgesteld. De overleggen vinden vanaf 2020 grotendeels bij WVH plaats.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie Houdt Zicht

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH maken elk jaar prestatieafspraken voor het jaar erop. De afspraken gaan vooral over de beschikbaarheid van woningen, over betaalbaar en prettig wonen, over duurzaamheid en de inzet van beide partijen om ervoor te zorgen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de prestatieafspraken is speciale aandacht voor Hoek van Holland via het Kleine Kernenbeleid van de gemeente. WVH en gemeente kijken samen naar de woningmarkt in Hoek van Holland en de positie van woningzoekenden van binnen en buiten Hoek van Holland. In december 2019 zijn voor het eerst prestatieafspraken voor twee jaar overeengekomen, dus voor 2020 en 2021.

2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema of geeft een kijkje achter de schermen. Eind 2018 was de laatste ontmoeting in groot gezelschap. De volgende wordt georganiseerd in juni 2020. In 2019 is WVH gestart aan de herijking van haar portefeuilleplan. Dat gebeurt in overleg met huurdersorganisatie Houdt Zicht, de gemeente en de gebiedscommissie en -organisatie Hoek van Holland. Er is in 2019 regelmatig contact geweest met onze partners en belanghebbenden over actuele onderwerpen zoals de nieuwbouw in de Prins Hendrikstraat en onderzoek naar mogelijkheden voor het Bertus Bliekhuis.

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH transformeert naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk worden werkzaamheden uitbesteed aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie nog meer *in control* te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden kunnen we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan ons binden die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Enkele voorbeelden: een inspectiebedrijf dat gespecialiseerd is in vastgoedbeheer, verzorgt voor WVH het energielabelbeheer van de woningen. De inkoop samenwerking met vijf andere corporaties in de regio (zie hierna onder 2.4), is eind 2019 geëvalueerd. Inmiddels zijn de volgende onderhoudscontracten gezamenlijk afgesloten: CV-onderhoud, liftonderhoud en -advies, automatische toegangsdeuren, rioolontstopping, brandveiligheidsmiddelen en mechanische ventilatie. Aan de hand van de kaders *Beter, Boeiend en Betaalbaar* hebben we besloten om de samenwerking voort te zetten. In 2020 richt deze zich meer op contract- en leveranciersmanagement en minder op het afsluiten van nieuwe contracten. Tot slot: in 2019 hebben we Smits Vastgoedzorg als partner gecontracteerd om in ketensamenwerking (RGS) het project Scheepsbuurt aan te pakken.

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

WVH ziet samenwerking met andere corporaties als een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen per woningmarktgebied zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau: via de overlegstructuur van de Maaskoepel, en via het overleg van de subregio Waterweg.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoering processen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH werkt met name nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressort Wonen uit Rozenburg.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).

3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2019 geschetst.

3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2019 scoorde WVH op klanttevredenheid gemiddeld een 7,7 (in 2018 een 7,3). De klanttevredenheidscijfers laten weer een (lichte) stijging zien. Dit komt omdat we meer grip hebben op het niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken) en door de invoering van een klantvolgsysteem in 2019. In de Aedes Benchmark is WVH op het onderdeel *Huurdersoordeel algemene dienstverlening* met een 7,3 nog net in de C-groep geëindigd.

3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2019 exploiteert WVH 1917 woningen, zeven bedrijfspanden, een sociaal pension (acht onzelfstandige eenheden), een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis (36 kamers) en 16 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft WVH nog 37 woningen in bezit aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden). Het beheer van deze woningen wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc. De vraag naar woningen is hoog en sinds 2017 fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. Daardoor blijft de druk op de lokale woningmarkt groot. In 2019 is WVH gestart met de herijking van haar portefeuilleplan. De druk op de woningmarkt en uitsplitsing naar doelgroepen wordt hierin meegenomen. We ronden de herijking in de eerste helft van 2020 af.

3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2019 gemiddeld 233 woningzoekenden (in 2018: 241). De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bedraagt 6,4 jaar en is daarmee gestegen ten opzichte van 2018 (6,1 jaar). In 2019 is het aantal aanbiedingen per woningzoekende gedaald naar gemiddeld 4,1 (6,3 in 2018 en 4,8 in 2017).

3.3.2 Toewijzingen

In 2019 zijn 110 woningen, 1 parkeerplaats en 1 bedrijfsruimte opnieuw verhuurd.

Per ultimo 2019 was de gemiddelde huurprijs van een WVH-woning ongeveer 70% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs van de woningen per maand bedraagt ultimo 2019 € 584 (ultimo 2018: € 564). Van de 110 opnieuw verhuurde woningen waren er 105 DAEB en 5 niet-DAEB. De liberalisatiegrens van 2019 lag op € 720,42. Alle 105 DAEB-verhuringen voldoen aan de EU-norm.

EU grenzen DAEB-verhuringen	Aantal	%
Contracten met toetsingsinkomen ≤ inkomensgrens 1 (€ 38.035)	102	97,14
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 1 (€ 38.035) en ≤ inkomensgrens 2 (€ 42.436)	2	1,90
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 2 (€ 42.436)	1	0,95
Totaal	105	100%

Onderstaande tabel laat zien dat in 2019 100% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens is gehuisvest in een woning met een huurgrens van € 607,46 (een- en tweepersoonshuishouden en van € 651,03 (drie- en meerpersoonshuishouden).

Type huishouden	Inkomen	Aantal	Percentage	Niet passend
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700 € 22.675 *	30	100%	0
Tweepersoonshuishouden	€ 30.825 € 30.800*	16	100%	0
Drie-en meerpersoonshuishouden	€ 30.825	16	100%	0
Totaal		62		0

(* inkomensgrens AOW-gerechtigden)

In totaal verhuurde WVH 105 DAEB-woningen opnieuw: 62 aan de primaire doelgroep (zie tabel), 40 aan de secundaire doelgroep, 2 aan huishoudens met een inkomen dat ligt tussen € 38.035,- en € 42.436 en 1 woning aan een huishouden met een inkomen boven de € 42.436.

Ouderen

In 2019 waren 550 woningen specifiek voor senioren (55+) gelabeld. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende complexen en woningtypen. Hiervan zijn er in 2019 20 vrijgekomen en opnieuw verhuurd. In 2019 zijn 7 van deze woningen verhuurd via de wooncoach. Met inzet van de wooncoach wil WVH de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We zetten deze manier van bemiddeling voort in 2020.

Starters

Het aandeel starters in de nieuwe verhuringen is toegenomen ten opzichte van 2018. Van de nieuwe verhuringen is 41% van onze woningen naar een starter gegaan (in 2018 was dit 31%).

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. Dat maakt dat WVH nieuw te ontwikkelen woningen in principe levensloopbestendig bouwt. Er wordt vanaf het ontwerp rekening gehouden met het feit dat mensen minder valide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Dak- en thuislozen

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. Stichting Ontmoeting heeft bij WVH en de gemeente het verzoek gedaan om te kijken naar mogelijke uitbreiding. WVH heeft binnen het bestaande bezit géén passend vastgoed. Daarom is de vraag gesteld aan de gemeente om hierin actief mee te zoeken. Hier wordt naar verwachting in 2020 vervolg aan gegeven.

Statushouders

WVH heeft in 2019 twee woningen verhuurd aan in totaal 4 statushouders. De gemeente legt de Rotterdamse corporaties jaarlijks een taakstelling op voor de huisvesting van statushouders. De formele taakstelling voor WVH over 2019 bestond uit het huisvesten van 5 statushouders. De opgelopen achterstand wordt toegevoegd aan de taakstelling voor 2020.

Urgenties

Woningzoekenden die door een dringende en aantoonbare noodzaak moeten verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. De beoordeling gebeurt op basis van regionaal vastgestelde

criteria. Deze criteria zijn onderdeel van de regionale overeenkomst woonruimteverdeling. De uitvoering is in handen van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Van alle toewijzingen in 2019 was 10,7% aan urgent woningzoekenden. In 2018 was dit percentage 14,9%.

Label bij toewijzing	2019		2018	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
Geen urgentie	100	89,3%	86	85,1%
Woonlasten urgentie	5	4,4%	7	6,9%
Medische urgentie	2	1,8%	3	3%
Doorstroming vanuit hulpverlening	3	2,7%	3	3%
Geweld en bedreiging	2	1,8%	1	1%
Besluit corporatie	-	-	1	1%
Totaal	112	100%	101	100%

3.4 Huurprijsbeleid

WVH heeft in 2019 in totaal de huur verhoogd met 2,20%. In 2019 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren (inflatie + 3,2%). Er is ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid binnen de huursomnadering om huren die dicht bij streefhuurniveau liggen minder te verhogen dan huren die veel lager liggen dan de streefhuur. Dit volgens onderstaande tabel:

Huidige huur versus streefhuur	Huurverhoging
Gelijk aan of hoger	inflatie + 0,2%
€ 0 tot € 35 lager	inflatie + 0,6%
€ 35 tot € 75 lager	inflatie + 1%
Meer dan € 75 lager	inflatie + 1,7%
Inkomensafhankelijk	4,6%

3.4.1 Huursomverhoging

De totale huursomverhoging over 2019 bedroeg 2,22%. Dit is binnen het gestelde maximum van 2,6%. De huursom heeft alleen betrekking op 1.579 DAEB woningen, 214 woningen kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging, 31 woningen stonden leeg op peildata en bij 4 woningen werd de huur verhoogd als gevolg van woningverbetering.

3.5 Huurderving en huurachterstanden

3.5.1 Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2019	2018	2017	2016
Leegstand in €	84.000	61.000	87.000	57.000
Oninbaar in €	-4.000		6.000	13.000
Totaal	80.000	60.000	93.000	70.000

De kosten voor leegstand bedroegen 0,63% van de te innen huren. De leegstand in 2019 is inclusief de vergoeding voor 'vroeg opzeggen loont'.

Elk jaar bepalen we welke deel van de huurachterstand niet ontvangen wordt. Daarvoor wordt een voorziening gevormd. Het verloop van de voorziening in de afgelopen 2 jaar ziet er als volgt uit:

Voorziening dubieuze huurdebiteuren (x € 1000)	2019	2018
Saldo per 1 januari	20	54
Afboekingen	-2	
Dotatie	-4	-34
Saldo per 31 december	14	20

We treffen bij huurachterstand een voorziening van 10% van de vorderingen op actieve huurders en 75% van de vorderingen op vertrokken huurders. Als de huurachterstand daalt, kan met een lagere voorziening volstaan worden.

3.5.2 Huurachterstanden

WVH besteedt veel aandacht aan het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden. Huurders kunnen in ernstige problemen komen wanneer een achterstand zich over enkele maanden opbouwt. WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso- en betalingsregelingen meestal zelf uit. Alleen als het noodzakelijk is, geven we vorderingen uit handen.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2019 € 573 (€ 689 in 2018 en € 672 in 2017). Het aantal huurders met een achterstand is gedaald van 94 in 2018 naar 77 in 2019. Totaal bedraagt de achterstand ultimo 2019 € 62.835. Dat is 0,47% van de te ontvangen jaarhuur (in 2018 was dit 0,64%).

4. Voorraad

4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Eind 2016 heeft WVH een portefeuilleplan vastgesteld voor de periode 2017 – 2026. In 2018 is gestart met een herijking van dit plan. Ontwikkelingen als de verwachte groei van Hoek van Holland, overheidsbeleid op gebied van duurzaamheid en de financiële polsstok van WVH zijn de belangrijkste aanleidingen daarvoor. Vier complexen met in totaal meer dan 650 woningen spelen een belangrijke rol in het portefeuilleplan van WVH. In 2019 is een start gemaakt met de planontwikkeling voor de aanpak van twee van die 'vier complexen'. Het gaat om de complexen 032 en 040, met in totaal 105 woningen. In 2019 zijn verschillende varianten onderzocht voor een grootschalige aanpak de woningen. Dit onderzoek loopt door in 2020. Gepland is om eind 2020 een in samenspraak met bewoners te starten met de uitvoering van de uiteindelijk gekozen variant.

Voor de overige twee complexen - 010 en 310 met in totaal 550 woningen - wordt in 2020 gestart met nader onderzoek naar de mogelijkheden.

4.2 Onderhoud, projecten / sloop en nieuwbouw

4.2.1 Algemeen

De organisatie heeft in 2019 de beweging van een traditionele naar een regisserende organisatie verder doorgezet. Dat gebeurt geleidelijk. De overgang naar regiecorporatie vraagt een andere rol van ons als opdrachtgever. Het vraagt ook om selectie van partners die op een resultaatgerichte manier en in samenwerking voor meerwaarde weten te zorgen.

In 2019 heeft een managementwisseling plaatsgevonden bij afdeling Vastgoed. Daarnaast heeft de medewerker die verantwoordelijk was voor het niet-planmatig onderhoud, WVH verlaten en is een andere medewerker langdurig ziek geworden. Dit heeft geresulteerd in een onderbezetting van de afdeling gedurende een groot deel van het jaar. Dat heeft vanzelfsprekend effect op de resultaten van de afdeling. Per januari 2020 is de afdeling weer grotendeels op sterkte. Daarnaast wordt de afdeling versterkt tot 5 fte.

Vastgoed gerelateerde kosten en investeringen hebben betrekking op sloop-, nieuwbouw-, renovatie-/ groot-onderhoud(projecten) en/of onderhoud. Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie- contract en planmatig (inclusief kort en onvoorzien). Bij serviceabonnementen, huismeesterwerk en individuele woningverbeteringen staan hier (huur)inkomsten tegenover.

4.2.2 Niet planmatig onderhoud (NPO)

Uitbesteding NPO

In 2017 is het niet planmatig onderhoud uitbesteed aan een externe partij. In 2018 zijn er signalen ontvangen dat de kwaliteit van de dienstverlening op dit onderdeel terugliep. Dat heeft geleid tot organisatorische aanpassingen, gericht op een strakkere regievoering, verbetering van het digitale proces en aanscherping van de afspraken rond het realiseren van kpi's. Omdat in 2019 opnieuw sprake was van kostenoverschrijdingen, is in oktober 2019 gestart met een analyse van de NPO-kosten en de processen. Voor 2020 is een verbeterplan opgesteld.

Reparatie onderhoud

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2019	Begroet 2019	Realisatie 2018
Aantal woningen	1.961	1.961	1.961
Kosten	872.000	510.000	643.000
Realisatie/ woning	445	260	328
Aantal reparatieverzoeken	2.629	2.250	2.115
Reparaties/ woning	1.34	1,15	1,08

Er is bij de realisatie in 2019 sprake van een overschrijding van € 362.000 ten opzichte van de begroting 2019. Deze overschrijding heeft diverse oorzaken. Voor de woningen in de vier complexen moeten hoge kosten gemaakt worden om de woningen goed verhuurbaar te houden. In de samenwerking met de externe partij verdient budgetbeheersing en regievoering meer aandacht. Ondanks de budgetoverschrijdingen zijn de kosten wel in lijn met de Aedes benchmark.

4.2.3 Service abonnement

Overzicht serviceabonnement	Realisatie 2019	Begroot 2019	Realisatie 2018
Aantal deelnemers ultimo	1.386	1.375	1.375
Opbrengsten	39.000	0	38.000
Kosten	39.000	67.000	154.000
Resultaat	0	-67.000	-116.000

WVH biedt haar huurders een serviceabonnement aan. Huurders die hieraan deelnemen kunnen het huurdersonderhoud laten uitvoeren door WVH. In 2019 is sprake van een significant verschil in de opbrengsten ten opzichte van de kosten voor het serviceabonnement. Bij onderhoud onder de vlag van het serviceabonnement wordt soms ook regulier reparatieonderhoud uitgevoerd. De kosten daarvoor worden dan ten onrechte ook geboekt onder 'kosten serviceabonnement'. In 2019 is de invulling van het serviceabonnement nader bekeken en is gebleken dat de overschrijding grotendeels wordt veroorzaakt door het fout boeken van kosten van herstel van riolering en het toekennen van kosten voor vervangingen van materialen. Beide horen eigenlijk onder de post reparatiekosten en dat is ten behoeve van de jaarrekening achteraf gecorrigeerd.

4.2.4 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2019	Begroot 2019	Realisatie 2018
Aantal woningen	143	104	105
Kosten	1.107.000	487.000	661.000
Kosten per woning	7.741	4.682	6.295

Het mutatieonderhoud kent een overschrijding van € 620.000, voornamelijk door mutatiekosten in de complexen 010 en 310. De woningen in deze complexen vragen bij mutatie om een stevige ingreep, vaak omdat de vertrokken huurder lang in de woning gewoond heeft. Daarbij wordt ook het vraag gestuurd onderhoud (vervanging badkamers, keukens en toiletten) grotendeels bij een mutatie uitgevoerd. In de begroting van 2019 was dit vraag gestuurd onderhoud niet begroot. Het is geboekt op de post mutatieonderhoud.

4.2.5 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

Overzicht planmatig- en groot-onderhoud	Realisatie 2019	Begroot 2019	Realisatie 2018
Planmatig onderhoud	1.965.000	2.539.000	2.125.000
Contract onderhoud	224.000	247.000	243.000
Totaal	2.189.000	2.786.000	2.368.000

Specificatie planmatig onderhoud	Realisatie 2019
Vernieuwen combiketels	156.000
Vervangen voordeuren en kozijnen	291.000
Dak ventilatoren en lekkageproblematiek	31.000
Schilderwerk	839.000
Badkamer, keuken en toiletaanpak	648.000
Totaal	1.965.000

Planmatig onderhoud:

De realisatie van het planmatig onderhoud loopt achter op de begroting. Oorzaak is dat van het geplande onderhoud maar de helft is uitgevoerd. Het restant van het budget is benut voor de vraag gestuurde badkamer-, keuken- en toiletvervangingen en overlopende posten uit 2018.

Daarnaast worden begrote vervangingen van bijvoorbeeld CV-ketels niet in opdracht gegeven maar worden individueel vervangen wanneer de contractpartij in het onderhoud constateert dat vervanging noodzakelijk is.

Contract onderhoud

Een aantal contracten van WVH is eind 2018 en in 2019 binnen de inkoop samenwerking opnieuw ingekocht. Dit zijn:

- Liften – KONE
- Liftbeheer - TDK Liftplan
- Mechanische Ventilatie - Bevico
- Blusmiddelen en Noodverlichting - Saval

Door deze contracten binnen de inkoop samenwerking aan te besteden is bredere kennisdeling en samenwerking ontstaan, iedere corporatie heeft wel “eigen” contracten afgesloten, vaak wel met gezamenlijk afgesproken KPI's en onderlinge afspraken rondom contract- en leveranciersmanagement.

4.2.6 Projecten: grootonderhoud en sloop / nieuwbouw

Afwikkeling nieuwbouw Tasmanweg 159-161

Begin 2019 heeft de laatste financiële afwikkeling plaatsgevonden van het kleine maar bijzondere nieuwbouwproject aan de Tasmanweg. In 2018 realiseerde WVH hier twee energie neutrale eengezinswoningen via systeembouw, ter vervanging van twee woningen die door brand onbewoonbaar geworden waren. Bij één van de woningen is de 'ideale watertuin' aangelegd: een klimaatadaptieve tuin naar het idee van de Hoekse basisscholieren.

Aanpak Houtmanflat

Eind augustus is de tweede fase van de aanpak houtmanflat grotendeels afgerond. De tweede fase bestond uit een make-over van de entreehal, inclusief een uitbreiding met een scootmobielruimte. Er zijn nieuwe glazen puien, nieuwe brievenbussen, een nieuw bellentableau en een videofooninstallatie geplaatst. Er is geschilderd, het tegelwerk is vernieuwd en er is een fotowand gemaakt. De bewoners hadden inspraak op het kleurgebruik in de entreehal en het trappenhuis en bij de keuze voor de foto van de fotowand. Er is een geslaagd opleverfeestje voor de bewoners georganiseerd. Het project is niet vlekkeloos verlopen. WVH en Houdt Zicht / de flatcommissie hebben het verloop geëvalueerd. Uit het project zijn leerpunten naar voren gekomen die we meenemen in volgende grote projecten.

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

WVH realiseert 76 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Prins Hendrikstraat.

Het totale voorlopige budget bedraagt € 12,5 miljoen (inclusief teruggave verhuurderheffing).

Inmiddels is aan voorbereidingskosten € 0,1 miljoen uitgegeven. De kosten van voor 2019 zijn afgeboekt en niet meegenomen in het budget. De voorlopig berekende marktwaarde bedraagt € 14,3 miljoen.

De verwachting was dat eind 2019 de bouw zou starten. De uitspraak van de Raad van State over het *Programma Aanpak Stikstof* (PAS) op 29 mei 2019, heeft echter geleid tot vertraging. De bestemmingsplanprocedure ligt stil, waardoor geen omgevingsvergunning wordt verstrekt. Middels het doorlopen van een traject voor het verkrijgen van een natuurvergunning is de verwachting dat hier tweede helft 2020 de bouw kan starten.

Herontwikkeling Rietdijkstraat en Bertus Bliekhuis

In januari 2019 hebben W VH en Humanitas in samenwerking met KAW Architecten een schetsontwerp voor de herontwikkeling van het Bertus Bliekhuis gedeeld met de gemeente. Stedenbouwkundige randvoorwaarden maken het niet mogelijk om de herontwikkeling gefaseerd uit te voeren. De bedrijfsvoering van Humanitas om goede zorg te verlenen gedurende de herontwikkeling komt daardoor in de knel komt. De voorkeur is uitgesproken om de tijd te nemen om op een andere locatie een nieuw verzorgingstehuis te ontwikkelen.

Het tijdelijk beheer van de woningen aan de Rietdijkstraat is in 2019 voortgezet. En één van de woningen wordt succesvol gebruikt als een kunsthuis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ).

Start aanpak Scheepsbuurt (complexen 032 – 040)

Samen met bouwpartner Smits Vastgoedzorg ontwikkelen we een plan om de woningen in de wooncomplexen 032 en 040 te verbeteren en energiezuinig te maken. Het gaat om 105 grote eengezinswoningen. De planontwikkeling voor de aanpak is gestart in 2019. Al tijdens de planontwikkeling is een belangrijke rol weggelegd voor de bewoners. We hebben hen via een vragenformulier gevraagd hoe zij hun woning en woonomgeving ervaren en wat hun wensen zijn voor de aanpak. Meer dan 60% van de bewoners vulde het vragenformulier in. Smits Vastgoedzorg heeft steekproefsgewijs inspecties gedaan in en om de woningen. De resultaten van de enquêtes en de inspecties bepalen mede welke maatregelen we nemen. Veel bewoners gaven aan dat zij in het verdere proces willen meedenken en -praten. Uit deze groep is eind 2019 een bewonersprojectcommissie (bpc) samengesteld. Deze commissie vertegenwoordigt de belangen van alle huurders. De commissieleden denken met ons mee en geven advies, zowel tijdens de planontwikkeling als tijdens de uitvoering. Naar verwachting kunnen we in de eerste helft van 2020 aan de bewoners presenteren welke maatregelen we gaan nemen. De uitvoering start na de zomer van 2020.

Nieuw pand voor Stichting Ontmoeting

W VH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. Stichting Ontmoeting wil het aantal plaatsen en haar dienstverlening graag uitbreiden. Omdat dit niet lukt op de huidige locatie onderzoeken Stichting Ontmoeting, de gemeente en W VH mogelijke alternatieve locaties. Naar verwachting wordt in 2020 meer duidelijk.

5. Financiën

5.1 Financieel beleid

2019 was het voorlaatste jaar van het ondernemingsplan 2016-2020. In 2020 werken we aan een nieuw koersplan vanaf 2021. Dit nieuwe koersplan en het herziene portefeuilleplan zullen impact hebben op het financieel beleid van WvH. Dit wordt zichtbaar in de begroting 2021-2030.

Voor woningcorporaties is het geen doel op zich om hoge financiële rendementen te halen. Het gaat erom dat de volkshuisvestelijke doelen worden gehaald, met de aanwezige en de te verkrijgen financiën.

Een belangrijk doel van het financieel beleid is om de continuïteit van de vereniging te waarborgen. Solide financiën zijn een randvoorwaarde om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Zeker als het gaat om toekomstige nieuwbouw en de aanpak van het woningbezit in het kader van de energietransitie. Bij dit laatste gaat het erom dat de exploitatie van woningen in 2050 CO₂ neutraal is.

De komende jaren zullen veel investeringen gedaan worden die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Dat vraagt om een stevige financiële basis.

In het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en het treasurystatuut heeft WvH de financiële kaders vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen en te kunnen sturen op:

- Positief operationeel resultaat
- Positieve operationele kasstromen en goede financierbaarheid
- Solvabiliteit

De uitgangspunten voor het toetsingskader van dit beleid zijn gekoppeld aan de actuele normen van Aw en WSW.

5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Vanaf 1 januari 2018 zijn de DAEB en de niet-DAEB tak officieel gescheiden. Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële (DAEB) en een commerciële tak (niet-DAEB), elk met eigen financiële ratio's. De niet-DAEB tak is een dochter van de DAEB tak.

De verdeling van het bezit over beide takken is ultimo 2019 als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.809	152	1.961
Bedrijfsruimten	3	4	7
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.812	172	1.984
Gewogen eenheden	1.815	159	1.974

In de DAEB tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang van het huurcontract lager is dan de liberalisatiegrens (€ 721,42, prijspeil 31-12-2019). Door huurverhogingen kan deze huurprijs hoger zijn dan genoemd bedrag, maar het blijft een DAEB-woning.

In de niet-DAEB tak bevinden zich woningen die oorspronkelijk al een huurprijs hadden die hoger is dan liberalisatiegrens, en woningen die na mutatie geliberaliseerd kunnen worden.

Het maatschappelijk onroerend goed is ondergebracht in de DAEB tak, het bedrijf onroerend goed en de parkeervoorzieningen in de niet-DAEB tak. Het zorgvastgoed is opgenomen in de DAEB tak.

Staatssteun (lagere grondprijzen bij nieuwbouw, borging van leningen via WSW en saneringssteun) wordt uitsluitend aan de DAEB tak verstrekt. Benodigde financiering voor de niet-DAEB kan uitsluitend via ongeborgde leningen of eigen (niet-DAEB) middelen.

In de bijlagen bij de jaarrekening 2019 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak, zowel over 2018 als 2019.

5.3 dVi 2018 (jaarrekening 2018), dPi 2019 (begroting 2020-2024)

Beide verantwoordingsdocumenten zijn tijdig ingediend. Vanuit ILT-Aw zijn vragen gesteld over de realisatie indexen van het planmatig onderhoud en de hoogte van de beheerkosten. Deze vragen hebben wij tijdig en onderbouwd kunnen beantwoorden.

5.4 Resultaat 2019

Over 2019 is een resultaat na belastingen gehaald van ruim € 38 miljoen. Ten opzichte van de begroting 2019 en de jaarrekening 2018 ziet het beeld er als volgt uit:

Post in jaarrekening	Werkelijk 2019	Begroot 2019	Werkelijk 2018
Exploitatie vastgoed	4.516	3.904	3.129
Waardeveranderingen	36.025	5.911	42.533
Overige activiteiten	7		
Overige organisatiekosten	-629		
Leefbaarheid	-153	-50	-85
Financiële baten en lasten	-997	-1.087	-1.103
Belastingen	-421	-615	-491
Resultaat na belastingen	38.348	8.063	43.983

Het belangrijkste verschil met de begroting betreft de waardeverandering van het vastgoed. In de begroting is geen rekening gehouden met een stijging ruim 12%. Dit is bij het opstellen van de begroting niet voorzien. Verder wijken posten af door het aanpassen van de verdeelsleutels en het implementeren van nieuwe regels voor het verwerken van beheer- en onderhoudslasten.

Ten opzichte van de jaarrekening 2018 is het resultaat € 5,6 miljoen lager. Dit wordt veroorzaakt door lagere waardeveranderingen (€ 6,5 miljoen), meer onderhoudsuitgaven (€ 0,5 miljoen) minus lagere beheerlasten (€ 0,7 miljoen), hogere huren (€ 0,3 miljoen) en overige samengevoegde posten (€ 0,4 miljoen). Ultimo 2019 ziet de balans er als volgt uit:

Activa	Markt- waarde 31-12-2019	Beleids- waarde 31-12-2019	Passiva	Markt- waarde 31-12-2019	Beleids- waarde 31-12-2019
Vastgoedbeleggingen	318.233	131.748	Eigen vermogen	286.963	100.478
Materiele vaste activa	1.222	1.222	Voorzieningen	0	0
Financiële vaste activa	175	175			
Vorderingen	335	335	Langlopende schulden	31.405	31.405
Liquide middelen	2.362	2.362	Kortlopende schulden	3.959	3.959
Totaal	322.327	135.842	Totaal	322.327	135.842

In de jaarrekening is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. De beleidswaarde vormt het bedrag dat - gezien de doelstelling van WVH - in de toekomst via de exploitatie van het vastgoed wordt gerealiseerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, verhuren nagenoeg niet tegen marktwaarde en het beleid rond onderhoud en beheer is anders ingestoken dan bij een belegger. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2019 € 1.000		
Marktwaarde		317.820
Beschikbaarheid	3.987	
Betaalbaarheid	-148.615	
Onderhoud	-26.492	
Beheer	-15.366	
Totaal afslagen	-186.486	
Beleidswaarde		131.334

Ten opzichte van de jaarrekening 2018 stijgt de beleidswaarde met ruim € 44 miljoen. Dit komt met name door een lagere beheernorm (€ 20 miljoen), een lagere onderhoudsnorm (€ 16 miljoen), een lagere disconteringsvoet (€ 5 miljoen) over overige mutaties (€ 3 miljoen).

De ratio's zien er eind 2019 als volgt uit (op basis van nieuwe grenswaarden en definities)

Ratio	Grens	2019	2018
Solvabiliteit op marktwaarde	> 15%	89,0%	86,3%
Solvabiliteit op beleidswaarde	> 15%	74,0%	56,8%
Loan to value (LTV bw)	< 85%	25,8%	38,5%
Dekkingsratio (LTV mw)	< 70%	12,8%	14,0%
Onderpandsratio WSW	< 70%	14,3%	15,6%
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,05	2,39

De betekenis van de ratio's is als volgt:

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Solvabiliteitsratio	> 15%	Geeft aan of de corporatie in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen door het eigen vermogen te relateren aan het totale vermogen. DAEB: >15% niet-DAEB: >40% Geconsolideerd (TI): >15%
Loan to value (LTV)	< 85%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en beleidswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is). Voor DAEB en TI geldt de grenswaarde van 85%. Voor niet-DAEB blijft de grens 75%.
Dekkingsratio (LTV marktwaarde)	< 70%	Geeft de verhouding weer tussen marktwaarde externe financiering en marktwaarde verhuurde staat bezit
Onderpandsratio WSW	< 70%	Geeft de verhouding weer tussen marktwaarde WSW geborgde leningen en marktwaarde onderpand
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	DAEB en TI
	> 1,8	Niet-DAEB
		Geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

5.5 Rendement exploitatie vastgoed

Het directe rendement op het vastgoed bedraagt in 2019 0,40% (2018: 0,64%). Het indirecte rendement over 2018 bedraagt 12,03% (2018: 15,73%). De daling van het directe rendement wordt met name veroorzaakt door stijging van de waarde van het vastgoed. De stijging van het indirecte rendement houdt verband met een aanpassing van de disconteringsvoet en de methodiek van onderhoudsberekening.

5.6 Financiële ontwikkeling 2020-2024

De meerjarenprognose 2020-2024 laat het volgende beeld zien (begroting 2020-2024 aangepast door uitkomsten 2019):

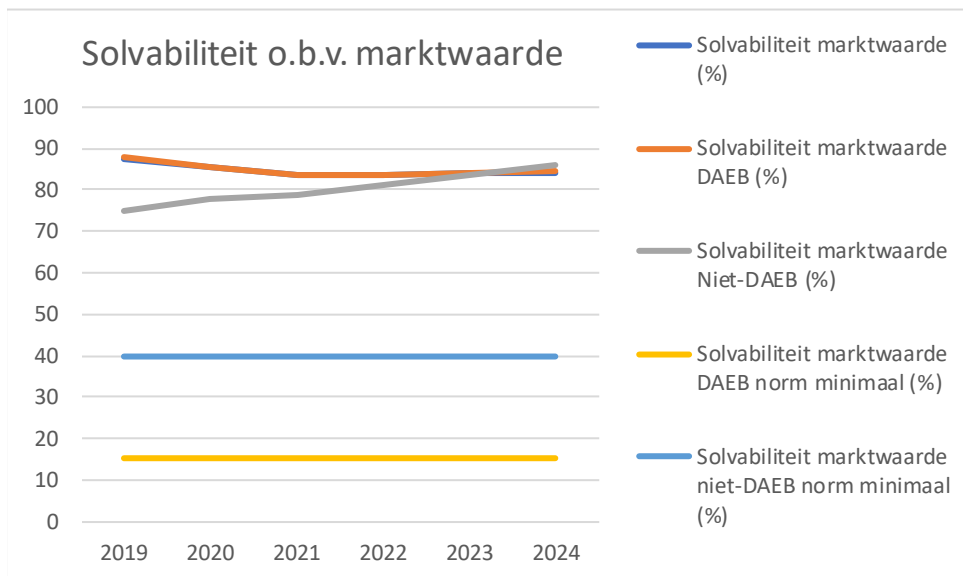
V en W post (x € 1.000)	Werkelijk 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Exploitatie vastgoed	4.516	5.432	5.730	4.648	5.971	7.073
Waardeveranderingen	36.025	1.527	-2.773	4.249	6.805	6.767
Overige activiteiten	7	7	8	9	10	11
Overige organisatiekosten	-629	-495	-506	-518	-530	-544
Leefbaarheid	-153	-171	-175	-190	-188	-192
Financiële baten en lasten	-997	-986	-1.055	-1.060	-919	-948
Belastingen	-421	-961	-1.003	-630	-894	-1.110
Resultaat na belastingen	38.348	4.353	226	6.508	10.255	11.057

De balansen voor de komende jaren toont het volgende beeld

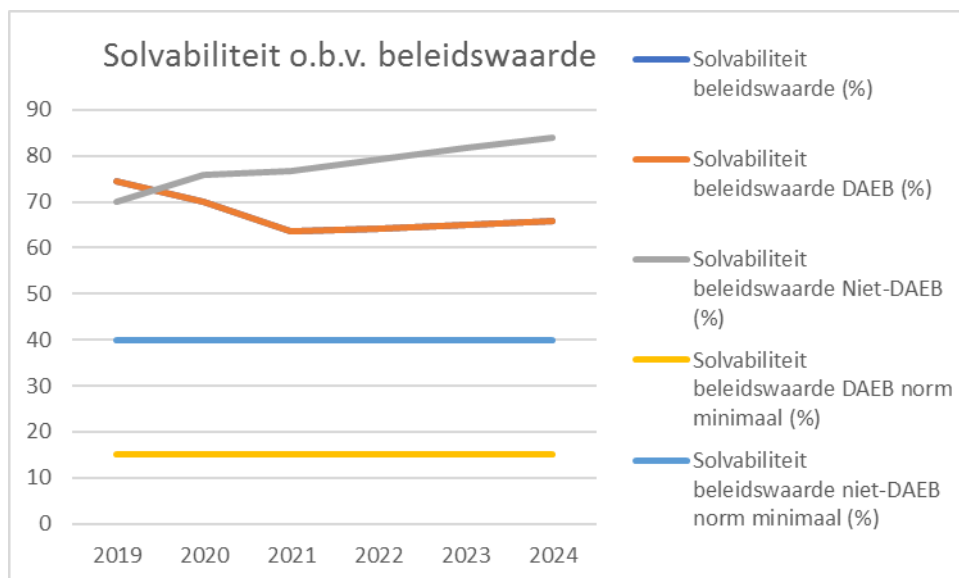
Activa (x € 1.000)	31-12- 2019	31-12- 2020	31-12- 2021	31-12- 2022	31-12- 2023	31-12- 2024
Vastgoedbeleggingen	318.233	334.408	344.318	350.794	361.909	373.701
Materiele vaste activa	1.222	1.181	1.080	977	872	766
Financiële vaste activa	175	12	12	12	12	12
Vorderingen	335	120	120	120	120	120
Liquide middelen	2.362	3.973	3.112	3.030	3.043	3.091
Totaal	322.327	339.694	348.642	354.933	365.956	377.690
Passiva (x € 1.000)	31-12- 2019	31-12- 2020	31-12- 2021	31-12- 2022	31-12- 2023	31-12- 2024
Eigen vermogen	286.963	291.317	291.543	298.050	308.305	319.362
Voorzieningen	0	0	0	0	0	199
Langlopende schulden	31.405	46.062	54.760	54.599	55.430	55.898
Kortlopende schulden	3.959	2.315	2.339	2.284	2.221	2.231
Totaal	322.327	339.694	348.642	354.933	365.956	377.690

Op basis van deze prognoses en rekening houdend met de ontwikkeling van de kasstromen kan de ontwikkeling van de ratio's voor de komende 5 jaar in beeld worden gebracht. Daarbij wordt zowel de ontwikkeling van de DAEB tak, de niet-DAEB tak, als enkelvoudig (DAEB en niet-DAEB) getoond.

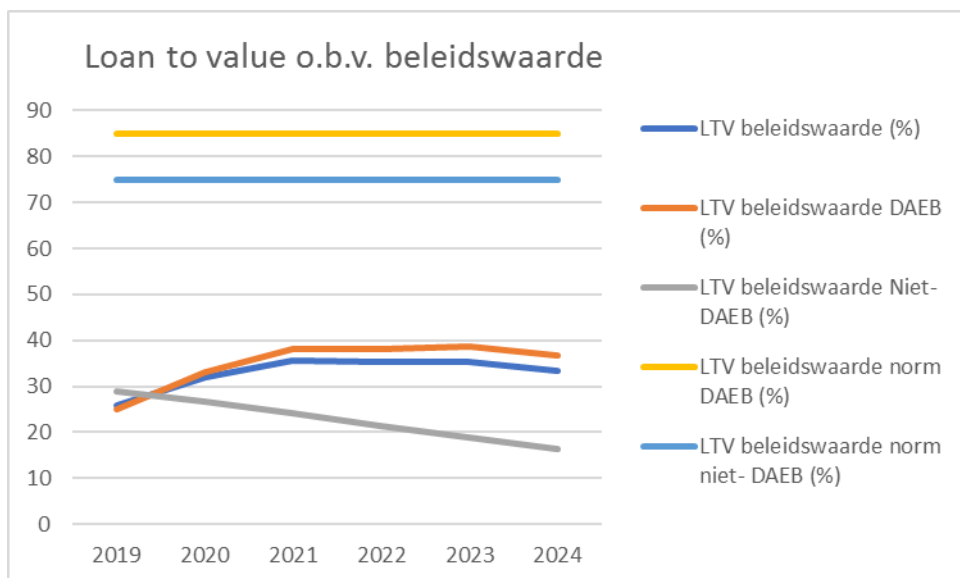
5.6 De balansratio's (continuïteits- en discontinuïteitsratio's)



De solvabiliteit van de DAEB tak blijft op het niveau van 80%-90%. De daling komt door de voorgenomen investeringen. De solvabiliteit van de niet-DAEB stijgt door verkopen aan de niet-DAEB tak en de lineaire aflossing van de scheidingslening.



De solvabiliteit op basis van beleidswaarde laat eenzelfde beeld zien. De startpositie is lager door een afslag van € 186 miljoen op de marktwaarde.



De loan to value stijgt in de DAEB tak de komende jaren door de investeringen die grotendeels met vreemd vermogen worden gefinancierd. Niettemin blijft de ratio ruim onder de grens. De lening van de DAEB aan de niet-DAEB tak wordt in de komende jaren verder afgelost.

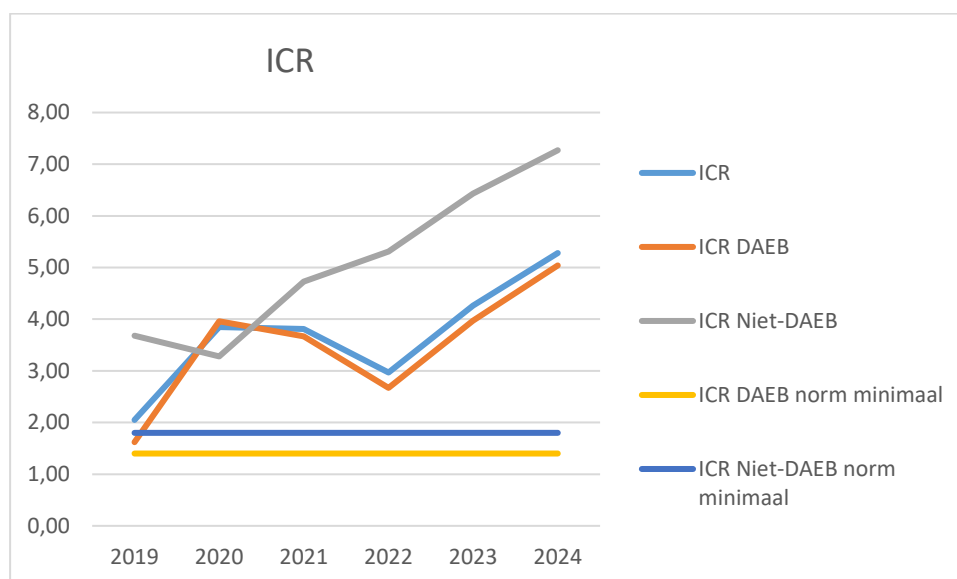
Naast bovengenoemde continuïteits ratio's zijn er twee discontinuïteitsratio's: dekkingsratio en onderpandsratio WSW. Beide ratio's kennen een grenswaarde van 70%. De ratio's worden uitsluitend nog per balansdatum bepaald en niet in een tijdreeks. De dekkingsratio is het quotiënt in percentage van de marktwaarde van de totale leningportefeuille en de marktwaarde van het bezit. Deze ratio bedraagt ultimo 2019 12,8%. De onderpandsratio (WSW) is het percentage dat wordt bepaald door de marktwaarde van de door WSW geborgde leningen te delen door de marktwaarde van het DEAB bezit plus de marktwaarde van het niet-DAEB bezit waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd. Deze ratio bedraagt aan het eind van 2019 14,3%.

5.7 Treasury

De kasstroomontwikkeling ziet er voor de komende vijf jaren als volgt uit:

Kasstroom (x € 1.000)	Werkelijk 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Operationele kasstromen	1.133	2.718	2.898	2.217	3.302	4.211
Investeringskasstromen	-1.120	-12.544	-11.808	-1.492	-3.473	-3.985
Financieringskasstromen	420	11.436	8.050	-807	184	-178
Totale kasstroom	433	1.611	-860	-82	13	48

De rentedekkingsgraad hieruit is als volgt:



Bij de DAEB tak treedt een fluctuatie op als gevolg van wisselende uitgaven aan onderhoud. Daling van de rentelasten in de niet-DAEB tak komt door aflossingen van de interne lening en daardoor een daling van de rente.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In juli 2019 heeft WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2019 – 2021 afgegeven, gebaseerd op de dPi 2018 en de daarin verwerkte investeringsplannen. In onderstaande tabel is deze verklaring afgezet tegen de prognose van de leningenportefeuille. Hieruit blijkt een tekort in 2021. Op basis van onze financiële positie en de investeringsplannen afgegeven in de dPi 2018 is de verwachting dat het borgingsplafond in de nieuwe borgbaarheidsverklaring wordt verruimd.

Borgingsruimte WSW (x € 1.000)			
	2019	2020	2021
Leningen per 1 januari	33.560	34.980	44.512
Nieuwe leningen	4.000		
Aflossing leningen	-2.580	-2.580	- 5.580
Prognose nieuwe leningen		12.112	14.441
Prognose leningen 31 december	34.980	44.512	53.373
Borgingsplafond 31 december	37.866	47.254	45.097
Ruimte borgingsplafond	2.886	2.742	- 8.276

De aangetrokken variabele hoofdsomlening is volledig meegenomen. Het borgingsplafond is afgegeven op 15 juli 2019 (begroting 2019-2023). De prognose van de leningen is gebaseerd op de begroting 2020 – 2024. Daarin zijn de nieuwe investeringen verwerkt. Pas medio 2020 ontvangen wij een nieuw overzicht van het borgingsplafond.

Eén van de taken van de afdeling Financiën is het beheren van de geldstromen en zorgen voor voldoende financiering. WVH heeft in haar treasurystatuut de randvoorwaarde financiële continuïteit nader uitgewerkt in zeven subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid (op basis van onder andere de kasstroom) is gewaarborgd tegen zo laag mogelijke kosten. Jaarlijks wordt op basis van de (meerjaren)begroting het treasury jaarplan geactualiseerd.

Op 1 juni 2019 is een lening van de BNG ad € 2.500.000 afgelost. Deze lening kende een rentepercentage van 4,545%. Om de flexibiliteit te vergroten is per 1 juli 2019 een roll-over lening met variabele hoofdsom aangetrokken. De rente is gebaseerd op 1 maands-euribor met een vaste opslag. Het maximaal te lenen bedrag bedraagt € 4 miljoen, € 3 miljoen is ultimo 2019 opgenomen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt 2,80% (2018 3,20%). Het schuldrestant lang- en kortlopende schulden per 31 december bedraagt € 34,0 miljoen (2017: € 33,6 miljoen).

Uitgangspunt bij het beheren van de geldmiddelen is dat tijdig voldoende middelen beschikbaar zijn om betalingen te verrichten. Het saldo aan liquide middelen bedroeg per 31 december 2018 € 2,4 miljoen (2016: € 1,9 miljoen). Daarnaast beschikt WvH over een rekening-courant faciliteit van € 0,5 miljoen. Uitgangspunt is dat minimaal € 1.400.000 op de rekening staat (10% van de jaarhuur).

De aflossingen van de bestaande leningenportefeuille mogen niet meer bedragen dan 15% van de leningenportefeuille. Dat is vastgelegd in het treasurystatuut.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2019 € 40,7 miljoen (2018 € 39,8 miljoen). De duration (gewogen gemiddelde looptijd) komt eind 2019 uit op 5,8 jaar (ultimo 2018 6,5 jaar).

Treasurycommissie

In 2019 is de treasurycommissie tweemaal bijeen geweest. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het aantrekken van een roll-over lening met variabele hoofdsom. In het najaar is het treasury-jaarplan 2020 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2020 en 2021 besproken.

Ontwikkeling bij WSW

Het is van belang dat corporaties tegen een zo laag mogelijk rente kunnen lenen. Dat vraagt onder andere om een robuust borgstelsel. De aanspraken op het WSW de afgelopen jaren hebben geleid tot de ontwikkeling van een strategisch programma met het doel het borgstelsel te versterken.

Op dit moment bevindt de ontwikkeling van het programma in de afrondingsfase. Om het stelsel toekomstbestendig te maken worden onder andere de volgende maatregelen voorbereid:

- Er komt een uitbreiding van het risicokapitaal (obligoheffing en obligolening)
- Er komt een betere balans in zeggenschap tussen achternemers en deelnemers
- Sanering moet zoveel mogelijk worden voorkomen

In 2020 wordt afronding van het programma verwacht

5.8 Fiscaliteit en overheidsheffingen

Woningcorporaties betalen een scala aan belastingen en heffingen. De belangrijkste zijn: verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en omzetbelasting. In het afgelopen boekjaar is een bedrag van € 1.743.000 aan verhuurderheffing betaald (€ 990 per woning). De verhuurderheffing is afhankelijk van de WOZ waarde en geldt voor woningen met een huurprijs tot € 720,42.

In het afgelopen jaar zijn de aangiften vennootschapsbelasting over de jaren 2016 en 2017 afgewikkeld. Voor de jaren 2018 en 2019 is een voorlopige berekening gemaakt.

In 2019 zijn herziene aangiften omzetbelasting ingediend over de jaren 2014 tot en met 2018 en afgehandeld. 2019 is volledig afgewikkeld.

Naast deze belastingen betalen we heffingen voor het bijdragen in de kosten van de bedrijfsvoering voor de Aw en de huurcommissie. De saneringsheffing is niet opgelegd.

5.9 Risicomanagement

Algemeen

Bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen loopt WVH risico's. Het is van belang dat onze organisatie zich bewust is van die risico's. WVH beseft dat zij zowel financiële als imago risico's moet beheersen en hecht er veel belang aan dat alle medewerkers hiervan op de hoogte zijn.

In het najaar van 2019 is een extern bureau ingeschakeld om een eerste aanzet te geven om ons risicomanagementbeleid te optimaliseren. Uit de inventarisatie blijkt dat WVH zich binnen het Risk Management Maturity Model op het niveau van *oriënterend* bevindt en zich op basis van ambitie, omvang en cultuur het ambitieniveau ruim op het niveau van *basis op orde* moeten richten. Daar richten wij ons in 2020 op, met in eerste instantie focus op de frauderisico's. Voor 2020 wordt een risicomanagementcyclus geïmplementeerd

Niettemin is er aandacht voor risicobeheersing. Het maakt onderdeel uit van onze organisatie en werkwijze. WVH richt zich op de belangrijkste financiële en niet-financiële risico's. Onze organisatie heeft voor deze risico's controlesystemen geïmplementeerd. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Interne risicobeheersing

Ter beheersing van de interne risico's zet WVH diverse instrumenten in:

- de administratieve organisatie;
- het periodiek opstellen van kwartaalrapportages en de jaarrekening;
- geleverde informatie wordt samengesteld uit het geautomatiseerde informatiesysteem;
- de planning & control cyclus waarbij:
 - bedrijfsactiviteiten zo doelmatig en efficiënt mogelijk worden verricht;
 - financiële en operationele informatie volledig en betrouwbaar is;
 - handelingen en beslissingen in overeenstemming zijn met het ondernemingsplan.
- het periodiek houden van personeelsbijeenkomsten en werkoverleggen waarin gesproken wordt over risico's in de bedrijfsvoering. Zo nodig treffen we maatregelen op basis van die besprekingen. Deze gesprekken bevorderen daarnaast de bewustwording van risico's bij medewerkers.

Indien risico's door de bovengenoemde controlesystemen onvoldoende worden afgedekt zorgt de organisatie ervoor dat deze kennis wordt verkregen door externe inleen, opleiding of extern advies.

Strategische risico's

In de eerdere risico-inventarisatie van WVH waarover in 2018 verslag is gedaan, stonden als belangrijke risico's benoemd:

- Governance: rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende gremia binnen de vereniging waren niet altijd duidelijk;
- De relatie met de gemeente: destijds ontbrak een duidelijk aanspreekpunt voor WVH;
- Het onvoldoende vertalen van strategie naar SMART doelstellingen.

WVH heeft zich ingezet om deze risico's te verkleinen. De structuur binnen de vereniging is nu duidelijk, de relatie met de gemeente is sterk verbeterd en WVH vertaalt in haar jaarplannen de strategische doelstellingen naar jaardoelstellingen en formuleert daarbij KPI's die zij gedurende het

hele jaar monitort. Eind 2019 / begin 2020 heeft WVH de strategische risico's onder de loep genomen en bij die herijking de volgende strategische risico's geïdentificeerd en geclassificeerd:

- *Realisatie van vastgoed ontwikkeling vertraagt* door de afhankelijkheid van andere partijen en externe factoren. Voorbeelden hiervan zijn de stikstofregels die de ontwikkeling van sociale appartementen in de Prins Hendrikstraat vertraagt en de afhankelijkheid van gemeente en Humanitas als het gaat om de voorgenomen vervanging van het Bertus Blik huis en de ontwikkeling van het terrein van de van Dam woningen. Als dit risico zich voordoet, dan kan dit leiden tot lege plekken in het dorp, reputatieschade voor de organisatie, hogere bouwkosten en het niet tijdig realiseren van benodigde woningen en faciliteiten voor ouderen. Het risico dat we vertraging oplopen bij de ontwikkeling van de huidige plannen wordt ingeschat als hoog, de impact ook.
- *Er is voor de toekomst mogelijk sprake van een risico als het gaat om het vitaal houden van de buurten van Hoek van Holland en haar bewoners.* De vergrijzing in Hoek van Holland is hoog. En WVH huisvest net als andere corporaties in Nederland steeds meer kwetsbare doelgroepen. De sociale index 2019 voor Hoek van Holland is gedaald ten opzichte van die uit 2018. De impact in termen van financiële kosten in directe zin is laag; de maatschappelijke impact kan aanzienlijk zijn (o.a.: verloedering (openbare) buitenruimtes; meer armoede, eenzaamheid en sociaal isolement en andere problemen 'achter de voordeur'). Dit risico is beheersbaar als WVH en haar maatschappelijke samenwerkingspartners 'vinger aan de pols houden' en WVH daar waar nodig haar rol pakt als samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven van bewoners en maatschappelijke stakeholders. WVH gaat via haar nieuwe Portefeuilleplan en Koersplan (2021) aan de slag om haar wijken en buurten vitaal te brengen door meer differentiatie in woningen en bewoners.
- *Kwetsbaarheid en kwaliteit van de organisatie en te hoge bedrijfskosten.* Doordat WVH een kleine corporatie is met grote uitdagingen blijft de vraag of de schaal voldoende is voor de minimaal benodigde overhead en of de veerkracht van de organisatie voldoende is. Verder is het telkens weer een uitdaging om aan voldoende gekwalificeerd personeel te komen, steeds de minimale overhead in te schatten en tijdig in te grijpen als de organisatie het niet meer volhoudt. Verder moeten we tijdig aangeven wanneer schaalvergroting nodig is. De kans dat dit een probleem wordt lijkt hoog, de impact medium. Het kan zomaar een paar ton kosten als er mensen uitvallen of we extra mensen moeten inhuren om gaten dicht te lopen. Mogelijke andere gevolgen zijn vertraging en het niet realiseren van jaarplandoelstellingen.
- *Niet voldoen aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie.* De uitdaging is duidelijk, de plannen zijn in de maak, totdat we inzicht hebben in hoe we aan de vereisten gaan voldoen blijft dit een risico voor de lange termijn. De kans dat we niet gaan voldoen is hoog, de impact is laag. Dit risico geldt voor het overgrote deel van Nederland.
- *WVH ziet een risico in het regie voeren als kleine organisatie met grotere partners.* Sommige samenwerkingen geven het gevoel van 'overlevering', WVH kan in die gevallen de samenwerking niet verbreken zonder dat zich problemen voordoen. Een beheersmaatregel is samenwerking met andere corporaties, zodat je samen een grotere partner bent. Daarnaast vereist regievoering andere capaciteiten van medewerkers. Bij werving van nieuw personeel wordt dit meegenomen.
- *De RvC ziet als risico dat WVH op het moment intern gericht is:* de basis op orde brengen, procedures in kaart, interne controle etc. Deze activiteiten zijn nodig / verplicht, maar hebben niet direct een link met onze missie. Omdat de focus vooral intern gericht is, is het risico dat we extern kansen missen. Als beheersmaatregel moeten meer medewerkers dan alleen de directeur-bestuurder en MT van WVH in contact komen met de buitenwereld.

Risicobereidheid

De risicobereidheid van WVH is te typeren als 'neutraal'. Op de schaal van 'risico avers' (We vermijden risico's) tot 'risico zoekend' (We zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken)

zitten we ongeveer in het midden. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit:

- WVH is bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen
- Het risicobeleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersmaatregelen afgewogen worden

Coronavirus

In maart 2020 heeft de wereld te maken met een pandemie door het coronavirus. Tot en met heden kan WVH haar belangrijkste activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, voortzetten. Hierbij houden we rekening met de maatregelen die noodzakelijk zijn om 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 aanwezige financiële buffers verwacht WVH haar kernactiviteiten de komende periode te kunnen voortzetten

Operationele risico's

Wij zijn voornemens om onze kernprocessen opnieuw in beeld te brengen waarbij in de procesgang de risico's worden benoemd. Vervolgens worden daarbij beheersmaatregelen genomen. Leidraad bij het opstellen daarvan is de kans dat een gebeurtenis zich daadwerkelijk voordoet en de impact daarvan en de door ons geaccepteerde risicobereidheid. In het huidige intern controleplan zijn deze beheersmaatregelen opgenomen, het opnieuw uitwerken dan wel aanpassen van de processen heeft echter wel effect op deze maatregelen.

5.9 Dochteronderneming, deelnemingen en verbindingen

WVH is enig aandeelhouder in WVH deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Op dit moment worden er geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht. In 2020 nemen we een besluit over het continueren van deze entiteit.

Het jaarresultaat over 2018 is € 64 negatief. Het eigen vermogen bedraagt € 12.182 (2018 € 12.246). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2018 € 11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2019 € 667.000 (2018 € 729.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 267.000 (2017 € 292.000). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen. Om de kwaliteit van de gemeenschappelijke bouwdelen te garanderen is een gedegen opbouw van de onderhoudsreserves noodzakelijk

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties heeft tot doel werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting in de stadsregio Rotterdam. Woonnet Rijnmond verzorgt met inzet van verschillende media de koppeling tussen vraag en aanbod op de markt van huurwoningen. 23 sociale verhuurders uit de regio Rijnmond, waaronder WVH, zijn lid van deze vereniging. Zij bezitten ruim 200.000 woningen.

6. Organisatie

6.1 Missie

WVH heeft in haar ondernemingsplan *Gewoon goed wonen* voor 2016-2020 haar missie geformuleerd:

WVH is dé sociale huisvester in Hoek van Holland met hart voor de Hoekse samenleving. We zorgen voor goede, eenvoudige en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen die willen wonen in Hoek van Holland. Onze grootste maatschappelijke bijdrage is het beschikbaar hebben en houden van deze woningen. We zetten ons – samen met partners – in voor een fijne woonomgeving.

6.2 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In de statuten van WVH staan de basisregels voor onze vereniging. Hierin vindt u de rolverdeling en bevoegdheden van bestuur, algemene ledenvergadering en Raad van Commissarissen. De statuten van WVH voldoen aan de eisen van de Woningwet van 2015 en de Veegwet van 2017. De statuten staan op onze website en liggen ter inzage bij de Kamer van Koophandel in Rotterdam.

6.3 Integriteit

WVH heeft een integriteitscode. Deze code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2016 een vaste vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2019 vond een personeelsbijeenkomst plaats waarin aandacht is besteed aan:

- de integriteitsdocumenten die WVH heeft: de integriteitscode, de meldprocedure bij het vermoeden van een misstand en de klachtenprocedure bij ongewenste omgangsvormen
- de kernwaarden van WVH in relatie tot integriteit
- drie risico's bij integriteit: druk, rationalisme en gelegenheid
- het in gesprek gaan met elkaar over onderwerpen. Dit keer is stil gestaan bij vriendjespolitiek bij opdrachtverstrekking, uitnodigingen voor een etentje van een aannemer, huurders die familie of bekenden zijn en het delen van cv's van sollicitanten.

Op deze manier is de aandacht voor het onderwerp Integriteit in de organisatie geborgd.

De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2019 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De vertrouwenspersoon is in 2019 diverse malen door medewerkers benaderd met vragen waarover zij wilden klankborden of advies nodig hadden.

De vertrouwenspersoon heeft in 2019 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

6.4 Visitatie

Alle corporaties worden eenmaal per vier jaar gevisiteerd. WVH heeft in 2018 een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2014 tot en met 2017 door het onafhankelijke bureau Raeflex. Met het visitatierapport leggen we verantwoording af aan onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport staat op onze website, samen met de bestuurlijke reactie op het rapport.

6.5 Organisatie in beweging

De organisatieverandering die onder de naam WVH 2.0 in 2016 is ingezet, is in 2018 afgerond. Maar WVH blijft in beweging en ontwikkelt zich tot een regie-corporatie: we blijven doen waar we zelf sterk in zijn, we werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden die taken uit waar

kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen is uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep.

Andere voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels succesvol heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie.

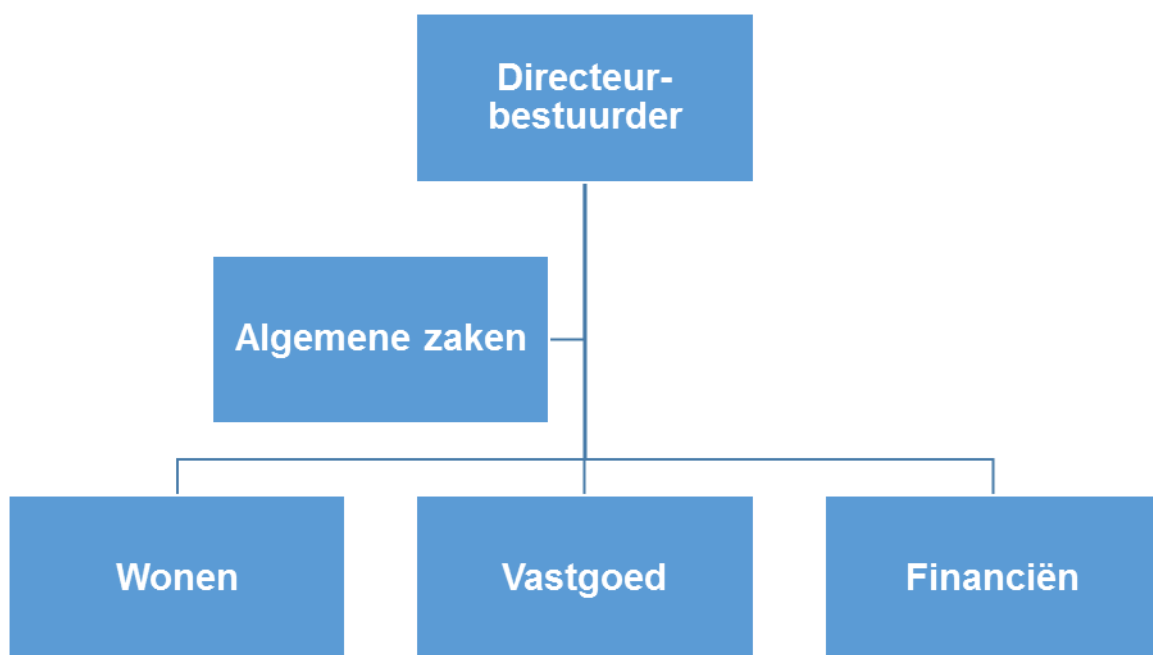
Ook in 2019 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is een gezamenlijk inkoopproces. Niet alleen valt hierdoor prijsvoordeel te halen bij inkoop van diensten en goederen, ook slagen we erin op deze wijze de kwaliteit van ons inkoopproces sterk te verbeteren. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende corporaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2019 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten.

Formatie

De organisatie van WVH is sinds begin 2016 ingericht volgens het zogenaamde *DrieKamerModel*. De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2019 ziet er als volgt uit:

Afdelingen	Formatie	Bezetting in fte ultimo 2019	Aantal medewerkers ultimo 2019
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1
Afdeling Wonen	6,78	6,11	8
Afdeling Vastgoed	3,00	1,89	2
Afdeling Algemene zaken	1,94	1,94	2
Afdeling Financiën	4,11	3,44	4
Totaal	16,83	14,38	17

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (maximaal 4 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

6.6 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

In 2017 is de OR opgeheven. In overleg met de directeur-bestuurder heeft het personeel gekozen voor de variant: personeelsoverleg. In 2019 is eenmaal een plenair personeelsoverleg georganiseerd. Daarin kwam integriteit aan de orde. Daarnaast is acht keer een *krokettenlunch* georganiseerd, die bij toerbeurt door een afdeling wordt ingevuld met een toelichting op een onderwerp of thema.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2019 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 17 juni 2020

w.g. Marcel Korthorst,
Directeur-bestuurder

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WVH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WVH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2019 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2015. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WVH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WVH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode 2015. In 2019 is de Governancecode herzien. De *Governancecode Woningcorporaties 2020* is vastgesteld in de najaarscongressen van Aedes en van VTW, deze geldt vanaf 1 januari 2020.

Voorkómen belangenverstrengeling

In 2019 was geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Integriteit

Er waren in 2019 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon heeft WVH met haar afgesproken samen het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd bij personeelsbijeenkomsten, het MT en de RvC. Dit was ook in 2019 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Dit verslag over 2018 is besproken in de RvC-vergadering van februari. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2019 heeft plaatsgevonden op 12 december, dit keer onder externe begeleiding van Robert van Bendegem van Atrivé. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Wijziging in samenstelling RvC en aanpak invulling vacatures

Tijdens de zelfevaluatie is de samenstelling van de RvC geëvalueerd. Sinds het vertrek van Carlinde Adriaanse in 2018 heeft de RvC er voorlopig voor gekozen de raad uit vier commissarissen te laten bestaan en eind 2019 te evalueren of dit een werkbare situatie is. De raad heeft tijdens de evaluatie geconcludeerd dat de RvC zodanig is samengesteld dat zij enerzijds voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen en anderzijds dat het aantal van vier commissarissen in de praktijk (vooralsnog) als voldoende wordt ervaren en passend is bij de schaal van WVH. Ook met deze omvang functioneert de raad goed en worden de aandachtsvelden uit de geschiktheidsmatrix voldoende afgedekt.

In 2020 wijzigt de samenstelling van de RvC omdat de tweede en laatste zittingstermijn van voorzitter Heleen Dekker per 1 juli afloopt. De werving van een nieuwe commissaris met een bestuurlijk-juridisch profiel is eind 2019 al ingezet. Gezien de huidige samenstelling van de raad zijn 'diversiteit in de samenstelling' en 'toekomstig voorzitterschap' aandachtspunten bij de werving.

In de tweede helft van 2020 start de RvC met voorbereidingen voor de werving van een nieuwe commissaris met een financieel profiel. Er is bewust voor gekozen dat de raad in 2021 tijdelijk, voor een periode van circa 1 jaar, opnieuw uit vijf commissarissen zal bestaan. Het doel hierbij is een zorgvuldige overdracht te bewerkstelligen, mede gelet op het verwachte gelijktijdig vertrek van twee commissarissen - Mathieu Belt en Coen Sleddering - in 2022 en het borgen van de continuïteit in de raad door spreiding in het rooster van aftreden.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtskader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het ondernemingsplan 2016 - 2020 en goedgekeurde beleidsstukken.

De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vorm geeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

Op 14 oktober heeft de RvC de raden van commissarissen van collega-corporaties en samenwerkingspartners Wonen Midden-Delfland en Ressort Wonen ontvangen. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de samenwerking tussen de corporaties, de ontwikkelingen rondom Vestia en trends en ontwikkelingen in de Woningmarkt.

Op 21 november vond het jaarlijks overleg van de het bestuur van Houdt Zicht met de RvC plaats over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC.

Met regelmaat spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een informele vertegenwoordiging van het personeel. Het eerstvolgende overleg staat gepland op 16 april 2020.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2019 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- communicatie & public affairs (relatiebeheer, dienstverlening, beeldvorming)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

7.4 Vergaderingen en behandelde onderwerpen en besluiten

In 2019 zijn – naast de genomen besluiten – onder andere de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat, de toekomst van het Bertus Bliekhuis en de aanpak van de Scheepsbuurt
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Beoordelingsbrief 2019 van Aw
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling
- Jaarverslag 2018 Vertrouwenspersoon
- Jaarstukken 2018 en accountantsverslag;
- Managementletter 2018
- Auditplan Deloitte
- Trimesterrapportages
- Risicomanagement
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Governance, Governancecode en integriteit
- Rooster van aftreden RvC
- Werving nieuwe commissaris
- Gezamenlijke bijeenkomst met RvC's van Ressort Wonen en Wonen Midden-Delfland
- Agenda en agendastukken ALV van WVH
- Externe begeleiding zelfevaluatie RvC
- Privacywetgeving

Besluiten

In 2019 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld overeenkomstig hetgeen daarover geregeld is in de statuten. Alle besluiten zijn vastgelegd op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Realisatiebesluit nieuwbouw Prins Hendrikstraat en Jolinkstraat
- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2020-2029
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030
- Investeringsstatuut
- RvC-reglement, reglement Auditcommissie en reglement Selectie- en Remuneratiecommissie
- Het bod voor de prestatieafspraken 2020-2021 tussen de gemeente Rotterdam, Houdt Zicht en WVH

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder in. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2019 was als volgt:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	117.669

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het functioneringsgesprek vond in 2019 plaats op 12 juli.

Elk kwartaal worden door de selectie- en remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder voortgangsgesprekken gevoerd.

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2019 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden op managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de (vice)voorzitter van de RvC. Met de voorzitter en vicevoorzitter is voor 2020 weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.

7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

De RvC bestond in 2019 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Heleen Dekker (1958) Deskundigheid: Bestuursrecht / openbaar bestuur	Hoofddirecteur hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische zaken Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat	- Bestuurslid Vereniging voor Wetgeving en Wetgevingsbeleid - Lid bestuur kleine aandeelhouders Boekhandel Donner te Rotterdam
Mathieu Belt (1973) Deskundigheid: financieel- economisch	Founder RPA Partners BV Directeur Agium Digital	-
Coen Sleddering (1953) Deskundigheid: Communicatie-public affairs Op voordracht van de huurders	Eigenaar Sleddering Advies	- Gemeenteraadslid / fractievoorzitter VVD Rijswijk
Peter Zwart (1971) Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Eigenaar / vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	-

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Mw. H. Dekker	1 juli 2020	Nee
Dhr. M. Belt	14 mei 2022	Nee
Dhr. C. Sleddering	14 mei 2022	Nee
Dhr. P. Zwart	15 februari 2022	Ja

7.8 Commissies

In 2019 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WvH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Mathieu Belt	Peter Zwart
Selectie- en remuneratie	Mathieu Belt	Tot 9 oktober 2019: Heleen Dekker Vanaf 9 oktober 2019: Coen Sleddering

Selectie- en Remuneratie

In oktober is een keuze gemaakt voor het bureau voor de werving van een nieuwe commissaris in 2020. De voorzitter laat per 1 juli 2020 een vacature in de RvC achter. Omdat zij ook lid was van de selectie- en remuneratiecommissie is zij in oktober uit deze commissie gegaan. Eind 2019 is de vacature voor een nieuwe commissaris uitgegaan.

Audit

De auditcommissie is in 2019 vijf maal bijeen geweest. In maart bestond de bijeenkomst uit een workshop *Verantwoord Investeren* verzorgd door Finance Ideas. Belangrijkste agendapunten in de overige vergaderingen waren:

- Trimesterrapportages
- Jaarrekening 2018
- Accountantsverslag 2018
- Visie op samenwerking afdelingen Financiën van Rijkswoning, Woning Midden-Delfland en WvH
- Voorstel reglement auditcommissie
- Kaderbrief begroting
- Problemen rond liquiditeit in juni, en beheersmaatregel
- Auditplan
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)
- Benchmarkresultaten WvH 2019
- Routekaart risicomanagement en frauderisicomanagement
- Concept Management letter 2019
- Meerjarenbegroting 2020-2029

7.9 Educatie

De raad van commissarissen onderkent het belang van permanente educatie ofwel het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht. In 2019 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2019	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Aantal behaalde PE-punten in 2016
<i>Leden van de RvC</i>				
Heleen Dekker	16	6	17	1
Mathieu Belt	6,5	6	15	9
Coen Sleddering	5,5	4	5	5
Peter Zwart	15,5	9	-	-
<i>Directeur-bestuurder</i>				
Marcel Korthorst	24	Vanaf aug: 34,5	-	-

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtname van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoringscode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2019 € 123.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn (d.w.z. € 18.450) en voor de overige leden maximaal 10% (d.w.z. € 12.300). In het jaar 2019 bedroeg de feitelijke bezoldiging (excl. BTW) van de zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel 2019. De vergoedingen waren:

Naam	Bezoldiging als lid		Bezoldiging als voorzitter		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Heleen Dekker	-	-	14.200	11.333	14.200	11.333
Mathieu Belt	9.500	7.583	-	1.517	9.500	9.100
Coen Sleddering	9.500	9.134	-	-	9.500	9.134
Carlinde Adriaanse	-	6.066	-	-	-	6.066
Peter Zwart	9.500	7.963	-	-	9.500	7.963
Totaal	28.500	30.746	14.200	12.850	42.700	43.596

7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WvH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect en gebruikmaking voor elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkomen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling binnen de RvC. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2019. WvH verleent aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen. Dat is ook in 2019 niet het geval geweest.

7.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Eind 2015 is Deloitte Accountants benoemd als controlerend accountant met ingang van boekjaar 2015. De accountants van Deloitte zijn aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2019.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2019 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Deloitte Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het bestuursverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 17 juni 2020

De Raad van Commissarissen,
namens deze,

w.g. Heleen Dekker

8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering in 2019 besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2019 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2018
- Voorstel van de RvC bij belet of ontstentenis van de gehele RVC
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2019 was bijna 40% van de huurders lid van de vereniging. In 2018 lag dit percentage op 40%. In 2019 telde de vereniging in totaal 793 leden (in 2018: 802).

9. Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens vastgoedbezit (eenheden)					
1945 tot 1959	642	642	642	630	693
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	598	601	601
1980 tot 1989	201	198	198	212	212
1990 tot 1999	193	193	192	192	192
2000 en later	134	134	132	116	116
in aanbouw			2		
Totaal	1.984	1.981	1.980	1.967	2.030
Gem. WOZ-waarde eenheid, waarderingsjaar	201.000	180.000	169.000	162.000	158.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,34	1,08	1,07	1,17	1,52
Percentage mutatiewoningen/aantal woningen	7,29	5,46	5,26	4,83	5,76
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	1.009	687	471	294	320
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.116	1.062	497	1.216	1.284
Kosten woningverbetering per woning	385	245	9	176	488
Totaal onderhoud per woning	2.510	1.994	977	1.686	2.092
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS per 31-12	163,00	164,00	163,00	163,00	159,00
Gemiddelde netto huurprijs per woning per 31-12	584,00	564,00	545,21	532,00	513,00
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	5,71	5,20	5,21	4,83	5,10
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,47	0,64	0,48	0,50	0,50
Leegstand in % van jaarhuur	0,63	0,46	0,63	0,50	0,60
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit op basis van marktwaarde in %	89,0	86,3	83,1	82,5	79,1
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde in %	74,0	56,8			
Liquiditeit (kortlopende vorderingen/kortlopende schulden)	0,68	0,42	0,75	0,20	0,00
Rentabiliteit gemiddeld eigen vermogen (na belasting) in%	14,74	31,11	5,23	12,20	0,60
Rentabiliteit gemiddeld lang vreemd vermogen in%	2,99	3,14	3,58	0,70	3,30
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	12,75	16,88	4,35	10,03	0,40
Eigen vermogen per gewogen eenheid	145.000	125.000	107.000	98.000	85.000
Cash-flow per eenheid	574	709	1.121	1.209	1.595
Loan to Value	25,80	38,50	46,85	49,60	53,50
Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen op basis van marktwaarde	286.963	248.614	204.631	193.929	170.357
Totaal netto huren	13.283	12.942	12.672	12.558	12.493
Vergoedingen	229	264	285	264	265
Jaarresultaat	38.348	43.983	10.702	23.572	957
Marktwaardemutatie	33.059	44.656	10.117	20.730	174

DEEL II JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

	31 december 2019	31 december 2018
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	285.551	255.492
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.269	28.462
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	412	308
	<u>318.232</u>	<u>284.262</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.222	1.645
Financiële vaste activa (3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12	12
Latente belastingvordering	163	27
	<u>175</u>	<u>39</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>319.629</u>	<u>285.946</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	49	63
Overige vorderingen	33	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	202	0
Overlopende activa	51	36
	<u>335</u>	<u>119</u>
Liquide middelen (5)	2.362	1.929
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.698</u>	<u>2.049</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>322.327</u>	<u>287.995</u>

	31 december 2019	31 december 2018
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	(6)	
Herwaarderingsreserve	246.271	213.735
Overige reserves	40.692	34.880
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	286.963	248.615
VOORZIENINGEN	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.471
LANGLOPENDE SCHULDEN	(8)	
Schulden aan kredietinstellingen	31.400	30.980
Waarborgsommen	5	0
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	31.405	30.980
KORTLOPENDE SCHULDEN	(9)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	2.580	2.580
Schulden aan leveranciers	387	1.059
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	129	336
Overige schulden	8	10
Overlopende passiva	843	932
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	3.959	4.929
TOTAAL PASSIVA	322.327	287.995

2 WINST EN VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(10)	13.283	12.942
Opbrengsten servicecontracten	(11)	229	264
Lasten servicecontracten	(12)	-290	-374
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-1.067	-1.343
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-4.965	-4.618
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-2.674	-2.750
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.516	4.121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	2.966	-2.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	33.059	44.656
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.025	42.532
Overige bedrijfsopbrengsten	(18)	7	0
Overige organisatiekosten	(19)	-629	-889
Leefbaarheid	(20)	-153	-188
Bedrijfsresultaat		39.766	45.578
Rente liquide middelen en belastingrente	(21)	12	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-1.009	-1.103
Financiële baten en lasten		-997	-1.103
Resultaat voor belastingen		38.769	44.475
Belastingen	(23)	-421	-491
Resultaat na belastingen		38.348	43.984

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Ref:	2019		2018	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	13.300		12.979	
Vergoedingen	227		264	
Overige Bedrijfsontvangsten	325		63	
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	30		0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		13.883		13.306
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.150		-1.210	
Onderhoudsuitgaven	-4.625		-3.060	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.158		-3.150	
Betaalde interest	-1.074		-1.205	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-17		-168	
Verhuurderheffing	-1.743		-1.787	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-15		-12	
Vennootschapsbelasting	-967		-1.186	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-12.749		-11.778
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		1.133		1.528
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-849		-20	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-245		-351	
Investerings overig	-31		-60	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>		-1.125		-431
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten overig		5		0
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-1.120		-431
transporteren		13		1.097

	Ref:	2019		2018	
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport			13		1.097
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>					
Nieuwe geborgde leningen			3.000		0
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			-2.580		-3.177
			<u>420</u>		<u>-3.177</u>
Mutatie liquide middelen			<u>433</u>		<u>-2.080</u>
Liquide middelen					
Liquide middelen per 1 januari		1.929		4.009	
Liquide middelen per 31 december		<u>2.362</u>		<u>1.929</u>	
			<u>433</u>		<u>-2.080</u>

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

ALGEMEEN

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

Inleiding

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv).

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciusshof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van WVH is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet zoals deze geldt vanaf 14 maart 2020, volgens de artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2020, de artikelen 14 tot en met 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 21 februari 2020. In het Btiv 2015 wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Ook is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing.

Schattingswijzigingen

Er zijn in de jaarrekening 2019 geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Foutenherstel

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie. 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 de jaarrekening.

Stelselwijziging

Bij het opstellen van de functionele jaarrekening 2019 is de "handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019" toegepast. Daarnaast is de memo van 3 juli 2019, "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose" als aanvullend uitgangspunt gebruikt. In 2019 zijn de verdeelsleutels aangepast als uitvloeisel van het organisatieplan WVVH 2.0 en aanvullende wijzigingen daarop. De posten waarop dit betrekking heeft zijn voor 2018 aangepast conform onderstaand overzicht.

Gevolgen stelselwijziging functionele jaarrekening		
	2018 nieuw	2018 oud
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.343	-2.162
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.618	-4.642
Overige organisatiekosten	-740	0
Leefbaarheid	-188	-85
Totaal	-6.889	-6.889

De saneringsheffing is in de vergelijkende cijfers overgeheveld van "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" naar "overige organisatiekosten". Het gaat hier om een bedrag van € 149.000. Totaal bedragen de "overige organisatiekosten" in 2018 € 889.000.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Opbouw van de jaarrekening

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). De toegelaten instelling neemt daartoe, voor zover van toepassing, in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de DAEB tak en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de niet-DAEB tak. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist. De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet-DAEB activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen bij oplevering die op balansdatum worden verwacht.

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs is per eenheid bepaald.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) vastgoed in exploitatie

Marktwaaarde

WVH waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2019'). De marktwaaarde in verhuurde staat is per eenheid bepaald.

WVH past voor de woningen en zorgseenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft WVH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Voor bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen wordt de full-versie toegepast. Bij toepassing van de full-versie wordt een taxateur ingeschakeld.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WVH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WVH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

Uitgangspunten

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WVH maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), zoals grootonderhoud en woningverbetering, die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid, worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Waarderingsgrondslag

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 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019'). WVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau 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.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
 - De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
 - Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
 - Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpandscenario.

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Beleidswaarde

Naast de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen bepaald. De bedrijfswaarde is met ingang van 1 januari 2018 komen te vervallen. Het vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor:

- Beschikbaarheid (uitponen versus doorexpluiten)
- Betaalbaarheid (streefhuur versus markthuur)
- Onderhoud (werkelijk versus normering)
- Beheer (werkelijk versus normering)

Streefhuur, onderhoudslasten en beheerlasten zijn conform de meerjarenbegroting 2020 - 2024 e.v. ingerekend.

Door het doelstelling van de corporatie, namelijk het passend huisvesten van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien, verkoopt WVH beperkt woningen, wordt bij mutatie de markthuur niet doorgevoerd en wordt op grond van een beoogd kwaliteits- en beheersniveau hogere bedragen voor onderhoud en beheer ingerekend. Het niet hanteren van de markthuur leidt tevens tot een hogere inrekening van de verhuurderheffing.

De beleidswaarde vormt uiteindelijk een indicatie van te realiseren waarde door de corporatie. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is een hoofdstuk opgenomen over de wijze waarop de berekening plaatsvindt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie

De hieronder opgenomen bedragen betreft onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Deze zaken 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. Investeringsgedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VVE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WVH.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WVH geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 2,48%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Vlottende Activa

Vorderingen

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

Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en beklemd reserves. De beklemd reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Overige reserves

De overige reserves bestaat uit de somming van de resultaten. Het saldo van de winst- en verlies-rekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening pensioenen

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-enverliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer WVH beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan WVH, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de WVH geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De dekkingsgraad van pensioenuitvoerder SPW bedroeg ultimo 2019 113,2% en ultimo 2018 110,3%. De beleidsdekkingsgraad aan het eind van 2019 ligt op 110,7% (2018 115,9%).

Eind 2019 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekkingsgraad van ongeveer 126,6%. Bij de Nederlandse Bank is daarom een nieuw herstelplan ingediend.

Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, 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 aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE 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. 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.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

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.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% per woning exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging (2018 2,8%). WvH heeft inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in 2018 en 2019. Deze verhoging bedroeg 1,5% in beide jaren. De huursom mag in 2019 maximaal met 2,6% stijgen (2018 2,4%). De huurverhoging van geliberaliseerde woningen, zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst-enverliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers.

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

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

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

Pensioenlasten

WvH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2019 geen sprake.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Hieronder met name:

- Verhuurderheffing
- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringskosten

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Financiële baten en lasten

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

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

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers.

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

Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WvH heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Met latente belastingvorderingen of -schulden wordt rekening gehouden indien het te verwachten is dat de vordering of schuld in de toekomst gerealiseerd wordt.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief tot en met 2017.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WvH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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

Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasurystatuut van WvH dat in april 2018 opnieuw is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermbare instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasury commissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van de Aw, het WSW en BZK;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn CAP en Interest Rate Swap (IRS);
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de RvC inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WvH onderhevig is zijn het marktrisico, het valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WvH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktresen te volgen. WvH neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Valutarisico

WvH voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut van WVH. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasury statuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

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

Marktrisico

WVH beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'.

Verhuurderheffing

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing was in 2019 0,561% van de WOZ waarde van alle woningen met een huurprijs tot en met € 720,42. De maximale WOZ waarde was gesteld op € 270.000. De verhuurderheffing was in 2019 € 1.743.000.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	285.551	255.492
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.269	28.462
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	412	307
	<u>318.232</u>	<u>284.262</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	59.522	60.467	10.879	10.802
Cumulatieve herwaardering	196.064	156.240	17.660	14.034
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-95	-1.195	-76	-182
Stand per 01-01-2019	<u>255.492</u>	<u>215.512</u>	<u>28.462</u>	<u>24.654</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	50	221	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	756	20	0	77
Desinvestering	0	-1.186	0	0
Ovb DAEB niet-DAEB verkrijgingsprijs	-254	0	671	0
Correctie verkrijgingsprijs	-373	0	373	0
Herwaarderingen	29.954	40.925	3.106	3.731
Correctie herwaardering	373	0	-373	0
Overboeking DAEB niet-DAEB herwaardering	-446	0	29	0
Totaal mutaties 2019	<u>30.059</u>	<u>39.980</u>	<u>3.807</u>	<u>3.808</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	59.701	59.522	11.923	10.879
Cumulatieve herwaardering	225.907	196.064	20.364	17.660
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-57	-94	-18	-77
	<u>285.551</u>	<u>255.492</u>	<u>32.269</u>	<u>28.462</u>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 246,3 miljoen. De herwaardering heeft voor € 225,9 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 20,4 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardevermindering hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt.

Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Bij het bepalen van de marktwaarde is voor de woningen en het zorgvastgoed de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Voor een deel van het maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en de parkeerplaatsen is een taxateur ingeschakeld (fullversie).

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2019	2018
Woningen	313.204	278.516
Zorgvastgoed	4.024	4.638
Bedrijfsonroerend goed	413	449
Maatschappelijk onroerend goed	126	157
Parkeervoorzieningen	53	194
Totaal	317.820	283.954

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2019 en ultimo 2018 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen:

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2018 naar 31-12-2019 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2018		283.954
Voorraadmutaties	16	
Mutatie objectgegevens	11.259	
Wijziging handboek	13.534	
Wijziging parameters agv validatie handboek	-3.531	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	12.588	
Totaal mutaties	33.866	
Marktwaarde 31-12-2019		317.820

De mutatie objectgegevens hebben betrekking op aanpassing contracturen en WOZ waarde. De wijziging parameters als gevolg van aanpassing van het handboek zijn het gevolg van aanpassingen van de markthuurlen en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB vastgoed € 59,7 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed € 11,9 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2019 afgerond € 225,9 miljoen voor de DAEB tak en € 20,4 miljoen voor de niet-DAEB tak. De totale leegwaarde van het bezit bedraagt € 442,9 miljoen (2018 € 431,5 miljoen).

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 53 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1940-1960	8	533
Eengezinswoningen	1960-1975	5	437
Eengezinswoningen	1975-1990	3	93
Eengezinswoningen	1990-2005	7	146
Eengezinswoningen	> 2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	374
Meergezinswoningen	1975 - 1990	2	56
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	3	72
Zorgcomplexen	1975-1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	2	9
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	1990 - 2005	2	2
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2005	1	2
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	1
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	9
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
Totaal		53	1.947

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het 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 doorexploiteerscenario 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 woningwaarderingssysteem.

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.

Vanaf het 16e jaar wordt het onderhoud berekend op basis van specifieke normen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden 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 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

De gehanteerde methoden zijn als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methode
Woningen	Basis
Zorgvastgoed	Basis
Bedrijfsonroerend goed	Full
Maatschappelijk onroerend goed	Basis
Parkeervoorzieningen	Full

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2019 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2019. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het Btiv 2015.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contracthuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuur
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Parameter	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	14,50%	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

- Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

- Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

- Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). Voor 2019 is dit 0,26% (2018 0,44%). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB¹⁰. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- De vastgoed specifieke opslag in 2019 is 5,44% (2018 5,52%). De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.
- Een opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Disconteringsvoet in %
Woningen	5,52% - 6,43%
Zorgvastgoed	8,21% - 8,90%
Bedrijfsonroerend goed	6,50% - 12,86%
Maatschappelijk onroerend goed	8,21% - 8,29%
Parkeervoorzieningen	16,00% - 17,50%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. WVH heeft de woningen gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek. Het bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen zijn getaxeerd volgens de full versie. In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingssysteem te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters (zogenaamde vrijheidsgraden). Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

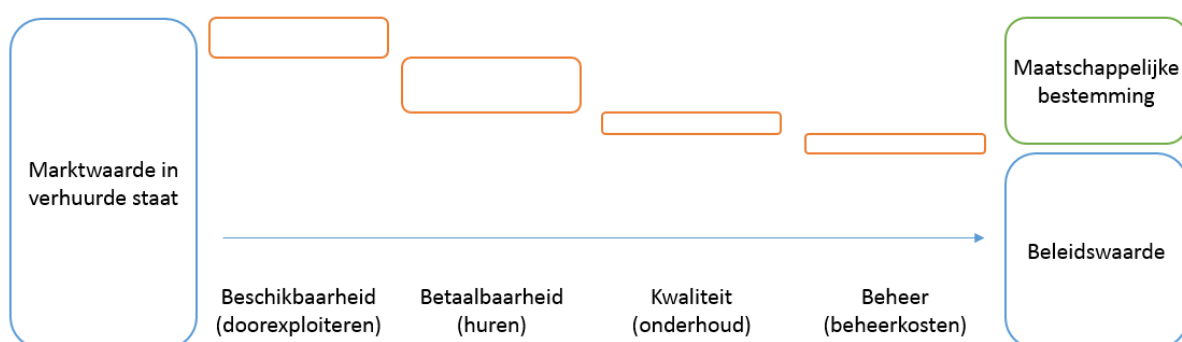
Beleidswaarde

WVH waardeert haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten in hoofdstuk 9 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019', het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde geeft aan wat de corporatie daadwerkelijk realiseert en sluit aan op het beleid van WVH.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten correcties door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De waarde die dan ontstaat heet beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet "maatschappelijke bestemming". De vier afslagen zijn:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren)
- Betaalbaarheid (huren)
- Kwaliteit (onderhoud)
- Beheer (beheerkosten)

De beleidswaarde wordt alleen bij woningen berekend. Voor niet-woongelegenen (MOG/BOG/ZOG en parkeerplaatsen) geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat. In grafische vorm is de ontwikkeling van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde als volgt:



Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Er wordt geen rekening gehouden met verkopen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Eindwaarde

In het doorexploiteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2: Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarencasstroombegroting wordt gehanteerd.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus (15 jaar) van het object op basis van instandhouding.

Definitie onderhoud

De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Stap 4: Beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zouden anders dubbel worden ingerekend.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

De beleidswaarde vormt een van de bouwstenen voor het bepalen van de Loan to Value, de verhouding tussen leningportefeuille en de beleidswaarde.

Overzicht beleidswaarde versus marktwaarde x € 1.000	beleidswaarde	marktwaarde	verschil
Woningen	126.718	313.204	-186.486
Zorgvastgoed	4.024	4.024	0
Bedrijfsonroerend goed	413	413	0
Maatschappelijk onroerend goed	126	126	0
Parkeervoorzieningen	53	53	0
Totaal	131.334	317.820	-186.486

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2019 € 1.000		
Marktwaarde		317.820
Beschikbaarheid	3.987	
Betaalbaarheid	-148.615	
Onderhoud	-26.492	
Beheer	-15.366	
Totaal afslagen	-186.486	
Beleidswaarde		131.334

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2018 naar 31-12-2019 x € 1.000		
Beleidswaarde 31-12-2018 woningen		81.639
Voorraadmutaties	275	
Mutatie rekenmethodiek beleidswaarde	-2.588	
Mutatie objectgegevens	1.988	
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	7.244	
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	38.160	
Totaal mutaties	45.079	
Beleidswaarde 31-12-2019 woningen		126.718
Beleidswaarde niet-woningen		4.616
Beleidswaarde 31-12-2019 totaal		131.334

Op de berekening van de beleidswaarde is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel staan de uitkomsten vermeld.

Uitgangspunt	Effect x € 1.000
Streefhuur naar 75%	9.844
Onderhoudsnorm € 100 hoger	-5.957
Beheernorm € 100 hoger	-5.900

Indeling in kasstroom genererende eenheden

De kasstroom genererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van WvH. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW garantie waarvoor een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.812 verhuureenheden opgenomen (in 2018 1.815). In de post niet-DAEB vastgoed zijn, na overdracht van 3 woningen uit DAEB-tak en 3 parkeerplaatsen, 172 verhuureenheden opgenomen (in 2018 166). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 398,8 miljoen (2018 € 355,8 miljoen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.882	1.738
Cumulatieve herwaardering	-1.575	-1.718
Stand per 1 januari	307	20
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	1.037	199
Desinvestering	-187	0
Correctie investeringen	-175	0
Herwaarderingen	175	13
Overboeking van vastgoedbeleggingen	0	296
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-745	-221
Totaal mutaties 2019	105	287
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	1.812	1.882
Cumulatieve herwaardering	-1.400	-1.575
	412	307

De kosten hebben betrekking op het project Rietdijkstraat (€ 296.000) en nieuwbouw Prins Hendrikstraat (€ 116.000).

2. Materiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	1.222	1.645

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.362	3.409
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.717	-1.616
Boekwaarde per 1 januari	1.645	1.793
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	31	60
Desinvesteringen	0	-107
Afschrijvingen	-127	-119
Afschrijving desinvesteringen	0	18
Afwaarderingen	-328	0
Totaal mutaties 2019	-423	-148
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.393	3.362
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.172	-1.717
	1.222	1.645

In 2019 is het kantoorpand getaxeerd. Dit heeft geleid tot een waardeaanpassing met € -328.000.

Waarderingsmethode

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

- bedrijfsterreinen/grond: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 40 jaar;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
WVH Deelnemingen B.V. te Hoek van Holland (100%)	12	12
	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
<i>WVH Deelnemingen B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12	12
Mutatie	0	0
	<u>12</u>	<u>12</u>

De waarde van de deelneming betreft het aandelenkapitaal (€ 18.000) en de cumulatieve resultaten (€ - 6.000).

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
Latente belastingvordering		
Belastinglatenties	163	27
	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
<i>Belastinglatenties</i>		
Stand per 1 januari	27	150
Mutatie	163	0
Vrijval	-27	-123
Stand per 31 december	<u>163</u>	<u>27</u>

In 2019 is een afschrijvingspotentieel ontstaan in een van de wooncomplexen. De fiscale boekwaarde ligt € 826.000 hoger dan de WOZ-waarde. De contante waarde van de vordering bedraagt € 163.000 (nominale waarde € 182.000). Hierbij is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2,48% en een resterende looptijd van 8,5 jaar. Het kortlopende deel bedraagt € 24.000.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
Huurdebiteuren		
Te vorderen van huurders	63	83
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-14	-20
	<u>49</u>	<u>63</u>

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	20	86
Vrijval voorziening	-4	-34
Afboeking	-2	-32
Stand per 31 december	14	20

De huurachterstand op zittende huurders bedraagt € 52.000. De achterstand op vertrokken huurders € 11.000. De verwachting is dat 10% van de zittende huurders uiteindelijk niet betaald en dat 75% van de vertrokken huurders niet betaald. Er is daarom een voorziening gevormd van € 14.000.

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	81	70
Voorziening dubieuze debiteuren	-48	-49
	33	21

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	49	0
Vrijval voorziening	0	32
Afboeking	-1	17
	48	49

Dit betreft vorderingen op huurders (mutatieonderhoud, servicekosten e.d.) en instanties. Aangenomen wordt dat 75% van de vorderingen op huurders niet wordt ontvangen.

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	183	0
Omzetbelasting	20	0
	202	0

<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting 2019	47	0
Vennootschapsbelasting 2018	136	0
	183	0

De vorderingen zijn bepaald op basis van voorlopige berekeningen vennootschapsbelasting over de boekjaren 2018 en 2019.

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Omzetbelasting</i>		
Omzetbelasting 2019	20	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde assurantiepremie	13	13
Overige vooruitbetalingen en nog te ontvangen bedragen	38	23
	<u> </u>	<u> </u>
	51	36
	<u> </u>	<u> </u>
5. Liquide middelen		
Rekening-courant	160	233
Spaarrekening	2.202	1.696
	<u> </u>	<u> </u>
	2.362	1.929
	<u> </u>	<u> </u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	213.735	170.472
Verkoop 3 woningen DAEB aan niet-DAEB	- 414	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	32.950	43.263
Totaal	246.271	213.735

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2019 € 33,1 miljoen. Hiervan komt € 33,0 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve. Het restant ad € 0,1 miljoen is toegevoegd aan de algemene reserves. Dit bedrag heeft betrekking op terugname van waardeverminderingen. Ultimo 2018 is in totaal € 246,3 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen opgenomen. Dit vormt het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen en de initiële kostprijs. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een bedrag van € 186 miljoen niet gerealiseerd (65% van het eigen vermogen). Immers de mogelijkheden om vrijelijk woningen (met name DAEB) te verkopen dan wel markthuren te realiseren zijn wettelijk beperkt of maatschappelijk ongewenst. Het bieden van passende huisvesting aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien, is nu eenmaal de doelstelling van WVH. Bij mutatie kan maar beperkt de huur worden verhoogd naar markthuurl. Ook vraagt de kwaliteits- en beheersituatie van WVH om hogere beheer- en onderhoudslasten.

Overige reserves

Stand per 1 januari	34.880	34.159
Resultaatbestemming boekjaar	5.398	721
Verkoop 3 woningen DAEB aan niet-DAEB	414	0
	40.692	34.880

De overige reserves zijn in 2019 toegenomen door een jaarresultaat van € 5.289.000 en terugname van waardeveranderingen van € 109.000.

Verdeling van het resultaat

	2019	2018
Toevoeging aan algemene reserve	5.398	721
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	32.950	43.262
Totaal	38.348	43.983

7. VOORZIENINGEN

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	3.471	2.427
Dotatie	0	1.170
Onttrekking	0	-126
Overige mutaties	-3.471	0
Stand per 31 december	0	3.471

De voorziening was gevormd ter dekking van de onrendabele top van de investering in 76 nieuwbouwwoningen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen komt ultimo 2019, op basis van het handboek marktwaarde 2019, boven de te verwachten stichtingskosten uit.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Alle leningen die WvH heeft aangetrokken bij kredietinstellingen zijn voor 100% geborgd door het WSW.

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Leningen</i>		
Stand per 1 januari	33.800	36.800
Opgenomen gelden	3.000	0
	36.800	36.800
Cumulatieve aflossing	-240	-160
Aflossing	-2.580	-3.080
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.580	-2.580
Langlopend deel per 31 december	31.400	30.980

De gemiddelde rente van de langlopende schulden (inclusief roll-over) is 2,8% (2018 3,2%). Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rente %	x € 1000	Resterende looptijd	x € 1000
0% - 1%	8.000	< 1 jaar (kortlopend)	2.580
1% - 2%	3.680	van 1 tot 5 jaar	20.800
2% - 3%	3.300	van 5 tot 10 jaar	2.000
3% - 4%	8.000	van 10 tot 15 jaar	3.000
4% - 5%	11.000	van 15 tot 20 jaar	5.600
Totaal	33.980	Totaal	33.980

De aflossingsvorm van de leningen is als volgt verdeeld:

Aflossingsvorm	x € 1000
Fixe	29.300
Roll-over	3.000
Lineair	1.680
Totaal	33.980

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2019 van de langlopende schulden bedraagt € 40,7 miljoen ultimo 2018 (2017 € 39,8 miljoen). De stijging is veroorzaakt door een toename van de leningportefeuille met € 0,4 miljoen en een daling van de marktrente waardoor de marktwaarde met € 0,5 miljoen is toegenomen. De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6 maands Euribor. De gemiddelde looptijd bedraagt 6,1 jaar (2018 7,1 jaar). De gemiddelde gewogen looptijd (duration) komt ultimo 2019 uit op 5,8 jaar (2018 6,5 jaar).

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000

Waarborgsommen

Waarborgsommen	5	0
----------------	---	---

Dit betreft de waarborgsom van een huurder van een van onze bedrijfspanden.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.580	2.580
----------------------------------	-------	-------

Dit betreft de eindaflossing van een fixe lening en de reguliere aflossing van een lineaire lening.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	387	1.059
-------------	-----	-------

Schulden aan groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	12	12
-----------------------	----	----

Dit betreft de rekening-courant verhouding met WVH deelnemingen BV. Er wordt geen rente berekend.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	0	208
Omzetbelasting	65	91
Loonheffing en sociale lasten	49	37
Pensioenen	15	0
	129	336

Overige schulden

Te verrekenen leveringen en diensten	8	10
--------------------------------------	---	----

Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende schulden	449	515
Vooruitontvangen huren	155	144
Overige overlopende passiva	238	273
	843	932

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft WVH een obligoverplichting richting het WSW ten bedrage van € 1,3 miljoen (2018 € 1,3 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 12.000 (2018 € 12.000).

Erfpacht

WVH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 2.500 per jaar.

Fiscale eenheid

WVH vormt met WVH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WVH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is WVH slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers;
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2019 bedroeg de (beleids)dekkingsgraad van het SPW 110,7% (2018 115,9%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BtIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2019 is € 12.000 betaald. De komende 5 jaren wordt € 76.000 geraamd.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2019 is geen heffing in rekening gebracht. In de jaren 2020 tot en met 2024 wordt een afdracht verwacht van ongeveer 1% van de huursom. Op basis hiervan verwacht WVVH dat tot en met 2024 ongeveer € 725.000 aan saneringsheffing betaald wordt.

Verhuurderheffing

Sinds 1 januari 2014 betalen woningcorporaties op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II een bijdrage aan de overheid die wordt berekend over de (gemaximeerde) WOZ-waarde en geldt voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De totale bijdrage over 2019 bedraagt € 1.743.000. Voor de periode 2020 tot en met 2024 is deze heffing cumulatief € 9.700.000.

Verhuurderbijdrage

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetswijziging is onder andere een gedeeltelijke financiering voor de Huurcommissie via een verhuurderbijdrage geïntroduceerd. De verhuurderbijdrage wordt door de Huurcommissie jaarlijks opgelegd aan verhuurders met meer dan 50 woningen die verhuurderheffing moeten betalen, op grond van door de Belastingdienst aan te leveren gegevens. In het afgelopen jaar is een bijdrage van € 4.300 betaald. De komende 5 jaren is een totaalbedrag voorzien van € 22.000.

Obligoheffing

Het WSW gaat het borgstelsel veranderen omdat in 2018 voor het eerst aanspraak is gemaakt op het vermogen van het WSW. Om toch in de toekomst leningen te kunnen aantrekken tegen een acceptabele rente wordt het stelsel robuuster gemaakt. Dit leidt ertoe dat jaarlijks aan de corporatie een obligoheffing wordt opgelegd. Deze heffing is ingerekend in de meerjarenprognose 2020-2024 voor een totaalbedrag van € 66.000.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Coronacrisis

In 2019 is in China een virus uitgebroken dat zich inmiddels over de gehele wereld heeft verspreid. In Nederland zijn de nodige maatregelen getroffen. Een van de maatregelen is het sluiten van horecagelegenheden, scholen en andere gelegenheden waar veel mensen bijeenkomen. Verder is het advies om zoveel als mogelijk thuis te werken. Deze maatregelen leiden ertoe dat het economisch verkeer nagenoeg tot stilstand is gekomen. Een en ander heeft grote gevolgen voor de werkgelegenheid. Dit kan betekenen dat de betalingsachterstanden gaan toenemen en huurder financieel in de knel komen. Door de maatregelen staat het onderhoud op een laag pitje. Dit leidt aanvankelijk tot minder onderhoudsuitgaven, maar dit wordt waarschijnlijk in de toekomst ingehaald. Ook is er een terugloop te verwachten in het aantal mutaties. Op dit moment zijn er geen actieve bouwprojecten. Voor wat betreft de gevolgen voor de gezondheid volgt WVVH zoveel als mogelijk de adviezen van het RIVM. Er is zo min mogelijk face to face contact met huurders, veelal verloopt dit digitaal of per telefoon. Gezien de steunmaatregelen verwachten wij niet dat deze crisis een aanzienlijke impact heeft op de continuïteit van WVVH. Bij het opstellen van de begroting 2021 verwachten wij een duidelijker beeld van de gevolgen van de Coronacrisis te kunnen geven.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

10. Huuropbrengsten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.952	11.616
Onroerende zaken niet zijnde woningen	13	12
	<u>11.965</u>	<u>11.629</u>
Huurderving wegens leegstand	-77	-56
Huurderving wegens oninbaarheid	6	35
	<u>11.894</u>	<u>11.607</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.350	1.293
Onroerende zaken niet zijnde woningen	46	46
	<u>1.396</u>	<u>1.339</u>
Huurderving wegens leegstand	-6	-4
Huurderving wegens oninbaarheid	-2	0
	<u>1.388</u>	<u>1.335</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>13.283</u>	<u>12.942</u>
De toename van de huren (exclusief huurderving) is als volgt:		
Huurverhoging 2018 (doorwerking vanuit 2018)	135.000	
Huurverhoging 2019	144.000	
Nieuwbouw (doorwerking uit 2018)	10.000	
Harmonisatie en correcties	<u>104.000</u>	
Totaal	<u>393.000</u>	

Op 1 juli 2018 zijn de huren met gemiddeld met 2,10 % verhoogd. Deze verhoging werkt door in 2019. Op 1 juli 2019 zijn de huren 2,20% verhoogd.

De leegstand is in 2019 met € 23.000 toegenomen. Door de daling van de huurachterstand en de beperkte afboekingen per saldo is in 2019 een bedrag van € 4.000 aan de voorziening dubieuze debiteuren onttrokken. WVH verhuurt uitsluitend woningen in de gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam	13.283	12.942
	<u>13.283</u>	<u>12.942</u>

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	238	266
	<u>238</u>	<u>266</u>
Derving leegstand	-1	-2
Af te rekenen met huurders	-8	0
	<u>229</u>	<u>264</u>

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000

12. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	- 290	- 374
--	-------	-------

De lasten servicecontracten zijn gedaald door een andere toerekening van de kosten van het serviceabonnement.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige organisatiekosten	- 616	- 848
Toegerekende personeelslasten	- 385	- 427
Toegerekende afschrijvingen	- 66	- 68
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	- 1.067	- 1.343

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, verkoop en leefbaarheid.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig en contractonderhoud	- 2.189	- 2.335
Mutatie-onderhoud	- 1.106	- 661
Reparatieverzoeken	- 872	- 643
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	- 798	- 979
	- 4.965	- 4.618

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	- 1.743	- 1.787
Belastingen en verzekeringen	- 924	- 941
Saneringsheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 6	- 22
	- 2.674	- 2.750

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie voorziening onrendabele top	3.471	-1.170
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	-177	-954
Afwaardering kantoorpand	-328	0
	2.966	-2.124

De voorziening onrendabele top nieuwbouw Prins Hendrikstraat is vrijgevalen (de marktwaarde is hoger dan de te verwachten stichtingskosten). De overige waardeveranderingen hebben betrekking op de afwaardering van het kantoorpand (€ 328.000) en diverse afwaarderingen vastgoedprojecten (€ 177.000).

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	29.769	40.925
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.291	3.731
	33.059	44.656

De toerekening van de herwaarderingsreserve bedraagt € 32.950.000. Het verschil betreft de terugname van eerder verwerkte waardeveranderingen.

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
18. Overige bedrijfsopbrengsten		
Verhuur antennes	7	0
19. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten en overige kosten	- 629	- 889
20. Leefbaarheid		
Uitgaven leefbaarheid	-15	-12
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	- 139	-176
	- 153	- 188

De uitgaven leefbaarheid (out of pocketkosten) hebben betrekking op schoonmaak- en groenonderhoud.

Financiële baten en lasten

21. Rente liquide middelen en belastingrente

Rente liquide middelen en belastingrente	12	0
	12	0

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-1.009	-1.092
Rente langlopende overige schulden	0	-11
	-1.009	-1.103

In 2019 is een vastrentende lening afgelost. Deze lening is geherfinancierd met een roll-over lening met variabele hoofdsom. De rente is op basis van 1-maands euribor.

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-556	-661
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1	293
Mutatie actieve belastinglatentie	136	-123
	-421	-491

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Commercieel resultaat voor belastingen	38.769	44.473
Correcties commercieel naar fiscaal		
Verkoopopbrengsten	0	11
Fiscaal geen waardeveranderingen	-36.025	-42.542
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfspand	43	37
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	0	7
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	-139	-204
Toerekening financieringslasten projecten	28	32
Afboeking projecten	-409	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	9	865
Gemengde kostenafrek	5	5
Investeringsafrek	-9	-10
Belastbaar bedrag	<u>2.272</u>	<u>2.674</u>
Fiscale verliescompensatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiscaal resultaat	<u>2.272</u>	<u>2.674</u>
Verschuldigde acute winstbelasting	<u>556</u>	<u>661</u>

Over de eerste € 200.000 wordt 19% vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25%. De effectieve belastingdruk over 2019 bedraagt 1,09% (2018 1,10%). De lagere belastingdruk ontstaat met name doordat commerciële waardeveranderingen vastgoedbeleggingen fiscaal niet worden gevolgd en daarvoor ook geen latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert. Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst. Deze aftrekbeperking speelt niet bij WVH omdat de verschuldigde en ontvangen rente minder is dan € 1 miljoen. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2017. De aangiftes voor 2018 en 2019 moeten nog definitief worden ingediend. Er is geen sprake meer van verliescompensatie.

24. Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat deelneming WVH deelnemingen BV	0	0
Totaal deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft een dochtermaatschappij: WVH deelnemingen BV. Het resultaat over 2019 bedroeg nihil (2018 nihil). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

25. Overige toelichting

25.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	127	131
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	127	131

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur -en beheeractiviteiten	66	68
Lasten onderhoudsactiviteiten	52	54
Leefbaarheid	9	9
Totaal	127	131

25.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	837	907
Pensioenpremies	132	151
Sociale lasten	144	140
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten	1.112	1.198

De verdeling van de lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	385	427
Lasten onderhoudsactiviteiten	302	335
Overige organisatiekosten	370	377
Leefbaarheid	55	60
Totaal	1.112	1.198

Afdelingen	Formatie 2019	Bezetting in fte ultimo 2019	Aantal medewerkers ultimo 2019
Bestuur	1,00	1,00	1
Algemene zaken	1,94	1,94	2
Financiën	4,11	3,44	4
Vastgoed	3,00	1,89	2
Wonen	6,78	6,11	8
Totaal	16,83	14,38	17

In 2019 waren gemiddeld 13,95 Fte in dienst, deze waren allen werkzaam in Nederland.

25.3 Overige beheerlasten

	2019	2018
Overige personeelskosten	659	863
Kosten Raad van Toezicht	63	88
Huisvestingskosten	78	63
Algemene kosten	912	923
Doorberekeningen	-318	-63
Totaal	1.394	1.874

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	616	848
Lasten onderhoudsactiviteiten	444	591
Overige organisatiekosten	259	329
Leefbaarheid	75	106
Totaal	1.394	1.874

25.4 Totaal organisatiekosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.112	1.198
Overige beheerlasten	1.394	1.874
Afschrijvingen	127	131
Totaal	2.633	3.203

Totaal organisatiekosten	Totaal	Verhuur- en beheer	Onderhoud	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
Lonen en salarissen	1.112	385	302	370	55
Afschrijvingen	127	66	52		9
Overige beheerkosten	1.394	616	444	259	75
Totaal	2.633	1.067	798	629	139

De verdeling van de kosten is gebaseerd op de verdeelsleutels zoals deze gelden vanaf 1 januari 2019. Daarnaast is bij de verdeling rekening gehouden met de memo van ILT-Aw d.d. 3 juli 2019 waarin de definities van onderhoud en beheer zijn verduidelijkt. Ook is gebruik gemaakt van de handleiding toepassen functionele indeling V&W 2019. De cijfers over 2018 die hierop betrekking hebben zijn aangepast.

Honoraria Deloitte	2019	2018
Controle van de jaarrekening	96	132
Andere controleopdrachten	8	8
Andere niet-controleopdrachten	10	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
	114	140

De accountants-, advies- en andere controlekosten zijn aan de jaren toegerekend op basis van de werkzaamheden die zijn verricht voor de betreffende boekjaren. In 2019 heeft een naverrekening plaats-gevonden van bestede werkzaamheden inzake de jaarrekening 2018 ten bedrage van € 5.000.

12 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2019

Toelichting op de kasstromen

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2018	1.929
Balansmutaties geldmiddelen in 2019	433
Geldmiddelen per 31 december 2019	<u>2.362</u>

Analyse jaarresultaat versus operationele kasstroom (x € 1.000)	2019
Jaarresultaat	38.348
Waardeveranderingen en afschrijvingen	-35.898
Hogere onderhoudskasstroom	-458
Hogere kasstroom VPB	-546
Hogere kasstroom bedrijfsuitgaven	-244
Overige	-69
Totaal operationele kasstroom	1.133

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Verdeling DAEB – niet- DAEB

WVH heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen en winst- en verliesrekeningen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De verdeling van het onroerend goed ultimo 2019 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.809	152	1.961
Bedrijfsruimten	3	4	7
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.812	172	1.984

WVH deelnemingen BV is opgenomen in de niet-DAEB tak. De niet-DAEB tak vormt een dochteronderneming van de DAEB-tak.

De overige uitgangspunten zijn:

1. Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is over de beide takken verdeeld op grond van bovenstaande splitsing.

2. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaat uit het kantoor, de inventaris e.d. Deze activa is geoormerkt als DAEB. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB en niet-DAEB tak.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de post latente belastingen. Deze wordt volledig toegerekend aan de DAEB tak. De deelneming staat op de balans van de niet-DAEB tak. De langlopende lening aan de niet-DAEB tak is evenals de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak onder de financiële vaste activa opgenomen.

4. Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld op basis van de verdeling van de huursommen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn het resultaat van de beginsaldi vermeerderd met de kasstromen.

6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de som van de beginsaldi en de resultaten en toevoegingen.

7. Langlopende schulden

Alle WSW geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De DAEB tak heeft op 1 januari 2017 een scheidingslening verstrekt aan de niet-DAEB tak ter grootte van € 9.700.000. De looptijd is 15 jaar en de rente 1,83%.

8. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden die betrekking hebben de langlopende schulden zijn exact toegerekend. De overige op basis van de huursommen.

9. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van exacte toewijzing van eenheden opgenomen in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

10. Opbrengst servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

11. Kosten servicecontracten

De kosten zijn verdeeld op basis werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Het totaal van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten is op basis van huursommen.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn verdeeld op basis van werkelijk toerekening inclusief de indirecte lasten.

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze lasten zijn zoveel als mogelijk exact toegerekend.

15. Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen zijn op basis van werkelijkheid toegerekend.

16. Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Beide posten zijn exact toegerekend aan beide takken.

17. Leefbaarheid

Deze post is volledig toegerekend aan de sociale tak.

18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak. De overige rentebaten zijn op basis van huursommen toegerekend.

19. Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak op de betaalde rente aan de DAEB tak.

20. Belastingen

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van huursommen, de latente belastingen zijn exact toegerekend.

21. Resultaat deelnemingen

Het resultaat wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

22. Resultaat na belastingen

Het resultaat na belastingen wordt verdeeld over de overige reserves en herwaarderingsreserve.

23. Wijziging categorisering 3 woningen

In 2017 zijn 3 DAEB-woningen verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn destijds niet overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Deze transactie heeft in 2019 met terugwerkende kracht plaatsgevonden. Het verkoopresultaat alsmede de effecten op de operationele resultaten zijn verantwoord in de verlies- en winstrekening. De effecten op de herwaarderingsreserves en de overige reserves zijn rechtstreeks in de betreffende posten verwerkt.

Gescheiden Balans per 31 december (x € 1.000)
(Na voorstel resultaatbestemming)

Activa	2019 DAEB	2019 N-DAEB	2018 DAEB	2018 N-DAEB
A. VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 285.551		€ 255.492	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€ 32.269		€ 28.462
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 412		€ 307	
	€ 285.963	€ 32.269	€ 255.799	€ 28.462
Materiele vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€ 1.222		€ 1.645	
	€ 1.222		€ 1.645	
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten en andere vormen van dln. in grpsmijen	€ 23.460	€ 12	€ 19.621	€ 12
Latente belastingvorderingen	€ 163		€ 27	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 8.200		€ 8.406	
Totaal financiële vaste activa	€ 31.823	€ 12	€ 28.054	€ 12
Som der vaste activa	€ 319.008	€ 32.281	€ 285.498	€ 28.474
B. Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden				-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	€ 44	€ 5	€ 58	€ 5
Belastingen	€ 181	€ 21		
Overige vorderingen	€ 30	€ 3	€ 19	€ 2
Overlopende activa	€ 45	€ 5	€ 33	€ 3
	€ 300	€ 35	€ 111	€ 9
Liquide middelen	€ 2.906		€ 2.228	
Som der vlottende activa	€ 3.206	€ 35	€ 2.339	€ 9
Totaal activa	€ 322.214	€ 32.316	€ 287.836	€ 28.483
Passiva	2019 DAEB	2019 N-DAEB	2018 DAEB	2018 N-DAEB
C. Eigen vermogen				
Overige reserves	€ 40.692	€ 3.096	€ 34.879	€ 1.960
Herwaarderingsreserves	€ 246.271	€ 20.364	€ 213.735	€ 17.661
	€ 286.963	€ 23.460	€ 248.614	€ 19.621
D. Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			€ 3.471	
			€ 3.471	
E. Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		€ 8.200		€ 8.406
Schulden aan kredietinstellingen	€ 31.400		€ 30.980	
Waarborgsommen		€ 5		
	€ 31.400	€ 8.205	€ 30.980	€ 8.406
F. Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 2.580		€ 2.580	
Schulden aan leveranciers	€ 346	€ 40	€ 975	€ 84
Schulden aan groepsmaatschappijen		€ 555		€ 311
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 102	€ 12	€ 309	€ 27
Schulden ter zake van pensioenen	€ 14	€ 2		
Overige schulden			€ 9	€ 1
Overlopende passiva	€ 809	€ 42	€ 897	€ 34
	€ 3.851	€ 651	€ 4.771	€ 456
Totaal passiva	€ 322.214	€ 32.316	€ 287.836	€ 28.483

Gescheiden Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	2019 DAEB	2019 N-DAEB	2018 DAEB	2018 N-DAEB
Huuropbrengsten	€ 11.894	€ 1.388	€ 11.607	€ 1.335
Opbrengsten servicecontracten	€ 216	€ 12	€ 243	€ 22
Lasten servicecontracten	€ -273	€ -17	€ -345	€ -29
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	€ -995	€ -72	€ -1.237	€ -106
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -4.664	€ -301	€ -4.023	€ -595
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -2.502	€ -172	€ -2.583	€ -167
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 3.677	€ 839	€ 3.662	€ 460
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 2.996	€ -30	€ -2.124	
Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	€ 155	€ -155		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 29.769	€ 3.291	€ 40.925	€ 3.731
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 32.920	€ 3.105	€ 38.801	€ 3.731
Opbrengsten overige activiteiten		€ 7		
Overige organisatiekosten	€ -563	€ -65	€ -807	€ -82
Leefbaarheid	€ -153		€ -188	
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.009		€ -1.103	
Rentelasten interne lening		€ -176		€ -166
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 11	€ 1		
Rentebaten interne lening	€ 176		€ 166	
Financiële baten en lasten	€ -822	€ -175	€ -937	€ -166
Belastingen	€ -363	€ -58	€ -442	€ -49
Resultaat uit deelnemingen	€ 3.653		€ 3.894	
Resultaat	€ 38.348	€ 3.653	€ 43.983	€ 3.894

Gescheiden Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2019 DAEB	2019 N-DAEB	2018 DAEB	2018 N-DAEB
(A) Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huurontvangsten	€ 11.908	€ 1.392	€ 11.641	€ 1.338
Vergoedingen	€ 215	€ 12	€ 243	€ 21
Overheidsontvangsten				
Overige bedrijfsontvangsten	€ 255	€ 70	€ 57	€ 6
Ontvangen interest	€ 29	€ 1		
Ontvangen interest interne lening	€ 176		€ 166	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 12.583	€ 1.476	€ 12.107	€ 1.365
<i>Uitgaven:</i>				
Betalingen aan werknemers	€ -1.045	€ -104	€ -1.097	€ -114
Onderhoudsuitgaven	€ -4.395	€ -230	€ -2.660	€ -399
Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.842	€ -316	€ -2.866	€ -283
Betaalde interest	€ -1.074		€ -1.205	€ -166
Betaalde interest interne lening		€ -176		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -15	€ -1	€ -154	€ -14
Verhuurdersheffing	€ -1.658	€ -85	€ -1.707	€ -80
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -15		€ -12	
Vennootschapsbelasting	€ -875	€ -93	€ -1.073	€ -113
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -11.920	€ -1.005	€ -10.774	€ -1.169
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 662	€ 471	€ 1.333	€ 196
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
<i>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 486			
Verkoopontvangsten niet woongelegenheden			€ 77	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	€ 486		€ 77	
<i>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Nieuwbouw huur	€ -245	€ -	€ -352	
Verbeteruitgaven	€ -823	€ -26	€ -20	
Aankoop	€ -	€ -486		€ -77
Investerings overig	€ -31	€ -	€ -60	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	€ -1.099	€ -512	€ -432	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	€ -613	€ -512	€ -355	€ -77
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	€ 207		€ 647	
Ontvangsten overig		€ 5		
Uitgaven verbindingen		€ -207		
Uitgaven overig	€ -			
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	€ 207	€ -202	€ 647	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	€ -406	€ -714	€ 292	€ -77
(C) Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	€ 3.000			
Nieuwe ongeborgde leningen				
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	€ -2.580		€ -3.177	
Aflossing ongeborgde leningen				€ -647
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	€ 420		€ -3.177	€ -647
<i>Mutatie liquide middelen</i>	€ 677	€ -243	€ -1.552	€ -528
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.229	€ -300	€ 3.781	€ 228
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 2.906	€ -543	€ 2.229	€ -300

WNT-VERANTWOORDING 2019 WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D.

Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 123.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum Bezoldiging topfunctionarissen. De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van bestuurder van WVH kwam in 2019 een bedrag van € 117.669 (2018 € 111.876) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn zijnde pensioenlasten;
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Na de uitdiensttreding van de heer F. Claessens op 1 juni 2018 is plaatsvervangend directeur mevrouw J. de Koning voor de maanden juni en juli 2018 benoemd tot waarnemend directeur. Voorzitter van de RvC mevrouw H. Dekker heeft gedurende deze twee maanden de bestuurstaken waargenomen. Vicevoorzitter van de RvC de heer M.J.A. Belt was in deze periode waarnemend voorzitter. De beloningen van mevrouw Dekker en de heer Belt zijn hiervoor niet aangepast. Op 1 augustus 2018 is de heer M.A.H. Korthorst tot directeur-bestuurder benoemd.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	M. Korthorst	H. Dekker	J. de Koning	F. Claessens
Functiegegevens	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12			
Aanvang en einde functie vervulling in 2019				
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0			
Dienstbetrekking?	ja			
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.914	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	17.755	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	117.669	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	117.669	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.			

Gegevens 2018

Functiegegevens	Directeur- bestuurder 1/8 - 31/12	Waarnemer bestuurszaken 1/6 - 31/7	Waarnemend directeur 1/6 - 31/7	Directuer bestuurder 1/1 - 31/05
Aanvang en einde functie vervulling in 2018				
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	40.598	2.267	11.515	41.110
Beloningen betaalbaar op termijn	7.362	-	1.663	7.361
<i>Subtotaal</i>	47.960	2.267	13.178	48.471
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	49.167	19.667	19.667	49.167
Bezoldiging	47.960	2.267	13.178	48.471

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	H. Dekker	M.J.A. Belt	C. Sleddering
Functiegegevens	Voorzitter RVC		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.200	-	9.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	-	12.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
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	H. Dekker	M.J.A. Belt	C. Sleddering
Functiegegevens	Voorzitter 1/1 - 31/5	Waarnemend voorzitter 1/6 - 31/7	Lid 1/1 - 31/5
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/8 - 31/12	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.333	1.517	7.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.742	3.007	9.828

Gegevens 2019**Bedragen x € 1****P. Zwart****Functiegegevens**

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

9.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

12.300

-/- Onverschuldig betaald bedrag

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2018**Bedragen x € 1****P. Zwart****C.Adriaanse****Functiegegevens**

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2018

15/2 - 31/12

1/1 - 31/08

Bezoldiging

Bezoldiging

7.963

6.066

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

10.345

7.856

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 123.000 zijnde € 18.450.

De maximum norm voor de andere leden bedraagt 10% van € 123.000, zijnde € 12.300.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 42.700 (2018 € 43.596) ten laste van WVVH.

3. 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.

Ondertekening van de jaarrekening

De Directeur-Bestuurder heeft de jaarstukken 2019* opgesteld. De Raad van commissarissen heeft de jaarstukken 2019 op 17 juni 2020, op voorstel van de Directeur-Bestuurder vastgesteld en de Algemene Ledenvergadering heeft het bestuursverslag op 29 juni 2020 vastgesteld.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 17 juni 2020

Rotterdam, 17 juni 2020

Directeur-Bestuurder
(opstellen en voorstel tot
vaststellen van de jaarstukken)

Raad van Commissarissen
vaststellen van de jaarstukken

w.g. M.A.H. Korthorst

w.g. H. Dekker
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. M.J.A. Belt

w.g. C.G. Sleddering

w.g. P.C. Zwart

* de jaarstukken bestaan uit het bestuursverslag en de jaarrekening

DEEL III OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

2 Statutaire bepaling van het resultaat

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.