



Jaarverslag 2019

Inhoud

Bestuursverslag	
Voorwoord	3
1 Missie, visie, resultaten en toekomst	4
2 Huisvesten van de doelgroep	7
3 Kwaliteit en duurzaamheid	14
4 Samenwerking	17
5 Organisatie	20
6 Het waarborgen van financiële continuïteit	22
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	29
 Financieel verslag	
1 Kengetallen	42
 Jaarrekening 2019	
1 Balans per 31 december 2019	43
2 Winst- en verliesrekening over 2019	45
3 Kasstroomoverzicht 2019	46
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	48
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	50
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	57
7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	59
8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	60
9 Toelichting op de balans per 31 december 2019	61
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	74
11 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	79
12 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019	80
13 Gescheiden kasstroomoverzicht 2019	82
WNT-verantwoording 2019 Wonen Midden-Delfland	85
 Overige gegevens	 89

Voorwoord

Begin 2019 ben ik aan de slag gegaan als directeur-bestuurder van Wonen Midden-Delfland. Ik heb Wonen Midden-Delfland leren kennen als een mooie, kleine, betrokken en lokaal gebonden corporatie. Ik ben trots op de mooie resultaten die wij, samen met klanten en andere belanghebbenden, in 2019 boekten.

Bij alles wat wij deden stonden de prestatieafspraken met de gemeente ons scherp voor ogen. En wij handelden volledig naar letter en geest van ons Koersplan, waarin wij onze doelstellingen vastlegden op de thema's duurzaamheid, kwaliteit, betaalbaarheid, een groene omgeving, samenwerking en vitale dorpskernen.

Wij scoorden goed in de Aedes Benchmark. Voor duurzaamheid en bedrijfslasten kregen wij een A, de hoogst mogelijke score. Voor een corporatie van onze omvang zijn dat uitkomsten waar we trots op zijn. De B's voor onderhoud en verbetering en huurdersoordeel betekenen dat we op de goede weg zitten.

Aan het begin van de zomer organiseerden we voor de derde keer Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten, omdat we het van belang vinden rechtstreeks contact te hebben met onze klanten over belangrijke thema's. Deze keer was dat duurzaamheid. Op de goed bezochte avonden kwamen vragen aan de orde als: Bent u op de hoogte van de enorme duurzaamheidsopgave die corporaties hebben? En: Wat betekent deze opgave voor uw eigen portemonnee?

Wonen Midden-Delfland voert, in overeenstemming met de daarover gemaakte afspraken met de beide Huurdersverenigingen, een gematigd huurbeleid. De totale huuraanpassing over 2019 bedroeg 1,8%, met huuraanpassingen tussen de 0,50% en 3,70%.

De druk op de woningmarkt in Midden-Delfland is onverminderd groot. Daarom zijn we blij dat wij 38 appartementen aan de Drogerij in Den Hoorn over konden nemen van woningcorporatie DUWO. Vanaf 1 december zijn de appartementen in ons bezit en daarmee konden we ze behouden voor de sociale sector.

Wij startte met de oriëntatie naar de mogelijkheden van aankoop van een deelportefeuille van Vestia in de gemeente Westland (Maasdijk). Vanuit onze volkshuisvestelijke opdracht willen wij met deze overname een bijdrage leveren aan het behoud van de sociale huurvoorraad in onze regio.

Wij gingen van start met de bouw van 64 sociale huurwoningen in De Kreek. In twee fasen worden 52 rijtjeshuizen en 12 appartementen gebouwd en verhuurd. Nieuwbouwproject De Kreek past goed in de Cittaslow gedachte van de gemeente Midden-Delfland, omdat de woningen bijna volledig energieneutraal zullen zijn.

Op 5 november vierden wij ons 100-jarig bestaan, onder meer met een inloopochtend op ons kantoor voor onze klanten. Wij vroegen de aanwezigen mee te doen aan onze enquête Woonplezier en waren verheugd over de uitkomsten:

- een 8.3 voor het plezier waarmee onze klanten in de woning wonen;
- een 8.1 voor de staat van de woning;
- een 7.8 voor de buurt.

We hebben ook het afgelopen jaar sober en doelmatig geopereerd. Dat heeft geresulteerd in lage bedrijfslasten. We zijn financieel gezond en hebben de ruimte om te blijven investeren. Dit gaan wij in 2020 dan ook weer doen. Samen met onze medewerkers, klanten en partners. Samen met u.

Peter van Ling,
directeur-bestuurder

1. Missie, visie, resultaten en toekomst

Wonen Midden-Delfland is een lokaal verankerde corporatie met een scherpe blik voor wat regionaal en landelijk speelt. Wonen is een eerste levensbehoefte. Ook voor de inwoners van het groene gebied waarin Wonen Midden-Delfland actief is. De komende jaren spant Wonen Midden-Delfland zich in om vanuit de kernwaarden gedreven, toegankelijk en plezier goede, betaalbare woningen te bieden in een groene omgeving. Wonen Midden-Delfland levert een bijdrage aan de verduurzaming van de samenleving en realiseert zich dat zij daarbij haar samenwerkingspartners nodig heeft.

1.1 Missie

Haar plannen voor de komende jaren heeft Wonen Midden-Delfland vastgelegd in het Koersplan 2018-2021, waarin als missie is opgenomen:

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede woningen in een groene omgeving. Onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in duurzame en betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid.

Aan het realiseren van onze missie werken wij vanuit de volgende kernwaarden:

- **Gedreven:** wij zijn betrokken bij onze huurders. Wij willen voor hen – waar nodig samen met onze partners - het mogelijke echt mogelijk maken. Samen vooruitgaan, en resultaten boeken waar we allemaal trots op zijn.
- **Toegankelijk:** wij zijn voor iedereen. Sociaal en met open houding luisteren we zonder te oordelen. Wij communiceren duidelijk over wat we wel en niet kunnen betekenen.
- **Plezier:** wij hebben plezier in ons werk, en dat merken onze huurders. Met elkaar zetten we ons in voor een optimale dienstverlening. Wij gaan voor blije huurders.

1.2 Visie

De visie van Wonen Midden-Delfland is vertaald naar de hoofdthema's van het Koersplan:

- **Visie op kwaliteit en dienstverlening:** wij verhuren goede woningen;
- **Visie op het gebied waarin wij werken:** wij verhuren goede woningen in een groene omgeving;
- **Visie op duurzaamheid:** onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in betaalbare huizen;
- **Visie op betrokkenheid:** wij leveren nu en in de toekomst betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs;
- **Visie op samenwerking:** samen met onze partners zetten wij ons in voor plezierig wonen in Midden-Delfland.

Cittaslow

De gemeente Midden-Delfland heeft het Cittaslow-keurmerk. Dit keurmerk wordt toegekend aan gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, die hoog scoren op onder meer leefomgeving, landschap, milieu en behoud van identiteit. Dergelijke gemeenten maken waar mogelijk gebruik van lokale ondernemers en producten. Wonen Midden-Delfland brengt in dit verband duurzaamheid in: ons bestaand bezit maken we steeds energiezuiniger en onze nieuwbouw is zelfs volledig energieneutraal.

1.3 Resultaten

Wij zijn trots op de resultaten die wij boekten in het tweede jaar van onze Koersplanperiode.

Zo was 2019 een jaar waarin wij het welkomstgesprek met nieuwe huurders introduceerden. Want wij bieden niet alleen **goede woningen**, wij zijn ook graag een goede huisbaas.

Wij investeerden in **een groene omgeving** door ons blijvende commitment aan de Cittaslow-gedachte: wij zijn voor behoud van het groen en daar handelen we naar.

Als maatschappelijke organisatie streven we naar een balans tussen investeren in mensen, in het milieu en in onze maatschappelijke taak. Daarom investeren we in **duurzaamheid**. We isoleerden in 2019 de woningen aan de Burgemeester Musquetiersingel in Schipluiden en brachten daar op een aantal woningen zonnepanelen aan. Ons project Duurzaamheid 2016-2019 werd hiermee afgerond. De komende jaren gaan we verder investeren in duurzaamheid.

Wij bleven trouw aan ons voornemen om **betaalbare woningen** te bieden voor mensen met een smalle beurs. Door onze duurzaamheidsingrepen gingen de energielasten van onze klanten omlaag en de jaarlijkse huuraanpassing leidde tot een verhoging van de huren van gemiddeld nog geen 2%. Het aantal betaalbare woningen dat beschikbaar is, konden wij uitbreiden met de overname van 38 woningen aan De Drogerij in Den Hoorn.

Onze resultaten boeken wij niet alleen: wij doen dat **samen** met onze klanten en onze stakeholders. Een goed voorbeeld hiervan is het proces waarin in gezamenlijkheid en wederkerigheid de prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland in 2019 tot stand kwamen. Ander voorbeeld is de strategiedag die we organiseerden voor gemeente en zorgpartijen over Wonen en Zorg, waarbij we bespraken wat we op dit punt voor elkaar én voor onze klanten kunnen betekenen.

Wij streven naar **vitale kernen met sociale betrokkenheid**. We gaan wanneer we kunnen in gesprek met onze klanten. Dat kan op individueel niveau, met onze beide huurderskoepels of tijdens onze Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten, die in 2019 over duurzaamheid gingen en waarbij meer dan 100 huurders aanwezig waren, zowel in Maasland als in Den Hoorn.

Wij opereren vanuit een **financieel kader** dat ons financieel gezond houdt en met een steeds professionelere **organisatie**.

We gaven in 2019 opdracht tot visitatie. We hebben er alle vertrouwen in dat de uitkomsten daarvan, die begin 2020 verwacht worden, passen bij de inspanningen die wij leverden.

1.4 Toekomst

Wij gaan ook in 2020 verder op de koers die wij in 2018 hebben ingezet. Een deel van onze voornemens is dan ook gebaseerd op ons Koersplan; wij zien dit als 'business as usual.' Op een aantal hoofddoelen richten wij ons in 2020 in het bijzonder. Daarop gaan wij in deze paragraaf in.

In 2020 80% eerstelijnsvragen direct beantwoorden

Begin 2020 implementeren we onze procesverbeteringen. Processen en onze klantvisie zijn hiermee meer verbonden. We willen als resultaat onder meer waarborgen dat 80% van de eerstelijns klantvragen direct beantwoord worden. En we streven naar een 8 als het gaat om de kwaliteit van onze dienstverlening. Hiervoor zijn we aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). KWH benadert onze klanten telefonisch of met een enquête. Om onze doelen op dit punt te behalen maken wij per klantproces een medewerker verantwoordelijk. Tegelijkertijd krijgen huurders de mogelijkheid zelf datum en tijdstip voor een reparatie aan te geven.

Seniorenchecks

Onze allround onderhoudsmedewerker bezoekt 50 huishoudens waarvan de hoofdhuurder 85 jaar of ouder is. Hij gaat in gesprek met de betrokken klanten, grijpt in bij onveilige situaties in de woning en heeft een signalerende rol voor mogelijke sociale vraagstukken. De onderhoudsmedewerker werkt nauw samen met de senior medewerkers Wonen en de seniorenmakelaar van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). We willen hiermee onze dienstverlening verbeteren en woningaanpassingen faciliteren, waar mogelijk met inzet van het beschikbare WMO-budget.

Uitbreiding bezit

Wij benutten alle mogelijkheden die er zijn om de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente te laten groeien. Dit doen wij door het toevoegen van nieuwe woningen. En wij hebben, samen met een aantal andere corporaties in de regio, belangstelling getoond voor de overname van een deel van de 3.700 verhuureenheden die Vestia voornemens is af te stoten. Onze interesse gaat uit naar het bezit in Maasdijk. Hierbij gaat het om 355 verhuureenheden. Maasdijk is een kleine kern en past goed bij ons huidige bezit. We zijn in 2019 gestart om te onderzoeken welke bijdrage we vanuit onze volkshuisvestelijke opdracht kunnen leveren voor het behoud van deze sociale huurvoorraad. In 2020 gaan we hiermee verder.

Verduurzaming complexen

De huidige gemiddelde EI van onze woningen is 1,37 en dat gaat komende jaren stapsgewijs verbeteren. Uit een inventarisatie blijkt dat ruim 100 woningen een energielabel slechter dan D hebben; het gaat om eengezinswoningen en twee appartementencomplexen in Schipluiden. Voor de periode 2020-2022 is een plan opgesteld om op complexniveau de woningen te verduurzamen en losse woningen bij mutatie aan te pakken. In de begroting 2020 is voor de eerste complexen hiermee al rekening gehouden.

Vastgoeddata op orde

Het actueel hebben en houden van onze data zit nog niet voldoende in ons systeem. Daar gaan wij in 2020 verandering in aanbrengen. We gaan alle vastgoedinformatie continu vastleggen in Vabi vastgoeddata met een koppeling naar NCCW. En we brengen onze vastgoedinformatie in lijn met de MJOB door een koppeling tussen Vastware en Vabi Vastgoeddata. Met actuele data kunnen we als organisatie betere besluiten nemen over onderhoud, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.

Wij gaan ervan uit ook in 2020 onze doelen te verwezenlijken met een op haar taken berekende organisatie en vanuit een financieel gezonde basis.

2. Huisvesten van de doelgroep

Wonen Midden-Delfland legt in het jaarverslag verantwoording af over haar volkshuisvestelijke prestaties, in overeenstemming met de bepalingen uit de Woningwet. Het huisvesten van de doelgroep is haar primaire taak. Daarbij moeten de regels rond passend toewijzen en vereisten in het kader van de zogenaamde staatssteunregels in acht worden genomen.

2.1 Woningbezit

In 2019 heeft Wonen Midden-Delfland in Den Hoorn 38 woningen overgenomen van DUWO. De bouw van 64 sociale huurwoningen in project De Kreek, eveneens in Den Hoorn, ging van start. Er werden geen woningen gesloopt of verkocht. Het woningbezit van Wonen Midden-Delfland bestond op 31 december 2019 uit 1645 woningen.

Op 1 januari 2020 telde de Gemeente Midden-Delfland 7904 woningen. Van het totale woningbezit in Midden-Delfland is bijna 21% huurwoning van Wonen Midden-Delfland. De aantallen zijn exclusief alle overige bedrijfsruimten.

Het woningbezit per 31-12-2019 in Midden-Delfland, verdeeld over de kernen

Woningvoorraad 31-12-2019	Woningen totaal MD	Woningen DAEB	Woningen niet-DAEB	Totaal bezit WMD	% sociale huur	% huur
DEN HOORN ZH	3299	602	19	621	8%	8%
SCHIPLUIDEN	1834	317	26	343	4%	4%
MAASLAND	2771	603	78	681	8%	9%
Eindtotaal	7904	1522	123	1645	19%	21%

Woningtypen ingedeeld volgens de typering prognose-informatie (dPi)/ verantwoordingsinformatie (dVi):

Bezit Wonen Midden-Delfland naar type woning en kern per 31-12-2019

	DEN HOORN ZH	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Eindtotaal
EGW	163	152	447	762
MGW m/lift	314	69	165	548
MGW z/lift	144	122	69	335
Eindtotaal	621	343	681	1645

EGW = Eengezinswoning
 MGW met lift = Gestapelde bouw met lift
 MGW zonder lift = Gestapelde bouw zonder lift

Verdeling van de huurgroep t.o.v. de huidige huurprijs per 31-12-2019

Sociaal contract		
Huurgroep huidige huur		
	Aantal	%
Goedkoop	127	7,72%
Betaalbaar I	800	48,63%
Betaalbaar II	204	12,40%
Bereikbaar	312	18,97%
Vrije sector	202	12,28%
Eindtotaal	1645	100,00%

Goedkoop - huur ≤ € 424,44
 Betaalbaar I - huur tussen € 424,44 en € 607,46
 Betaalbaar II - huur tussen € 607,46 en € 651,03
 Bereikbaar - huur tussen € 652,03 en € 720,42
 Vrije sector - huur > € 720,42.

Alle woningen van Wonen Midden-Delfland in de gemeente Midden-Delfland liggen binnen het statutaire werkgebied regio Haaglanden.

2.2 Verhuringen in Midden-Delfland

Alle mutaties in 2019

Kwartaal	Den Hoorn	Schippluiden	Maasland	Totaal
1	9	7	12	28
2	6	4	5	15
3	7	4	12	23
4	9	8	10	27
Eindtotaal	31	23	39	93

In 2019 ontving Wonen Midden-Delfland 91 huuropzeggingen en vond er een woningruil plaats. In totaal verhuurde Wonen Midden-Delfland in 2019 93 woningen: 3 woningen in het goedkope segment, 62 in betaalbaar I, 15 in betaalbaar II, 9 in het bereikbare segment en 4 in de vrije sector.

De mutatiegraad over 2019 bedroeg 5,55 % op basis van de nieuwe verhuringen. In Den Hoorn was dit 4,99%, in Schipluiden 6,71% en in Maasland 5,73%.

Starters/Doorstromers

	Doorstromer	Starter	Totaal
Den Hoorn	21	10	31
Maasland	32	7	39
Schippluiden	16	7	23
Eindtotaal	69	24	93

Van de 93 woningtoewijzingen waren 69 kandidaten doorstromer en 24 kandidaten starter op de woningmarkt.

Huurharmonisatie

Over 2019 komt de harmonisatie gemiddeld op € 5,53 positief bij sociale contracten. Dit komt neer op 1% van de gemiddelde maandhuur. Bij vrije sector-contracten is de harmonisatie gemiddeld € 85,78, wat neerkomt op 10% van de gemiddelde maandhuur.

Aantal reacties, weigeringen, wachttijd huishoudgrootte

Gemiddeld reageerden 251 kandidaten op geadverteerde woningen in DAEB en 200 in niet-DAEB. Per advertentie werd de woning gemiddeld 7 keer geweigerd (DAEB) respectievelijk 2 keer (niet-DAEB). De gemiddelde wachttijd voor een woning in Midden-Delfland was voor DAEB-woningen 46 maanden en voor niet-DAEB-woningen 60 maanden.

Verhuringen ingedeeld in huishoudgrootte

54 woningen toegewezen aan eenpersoonshuishoudens;
16 woningen toegewezen aan tweepersoonshuishoudens;
23 woningen toegewezen aan huishoudens van drie of meer personen.

Passend toewijzen (95%-regeling)

In 2019 wees Wonen Midden-Delfland 100% van de woningen passend toe. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden van passend toewijzen.

Regionale prestatieafspraken (70%-afspraken RPA)

In de prestatieafspraken tussen de gemeenten in Haaglanden en de woningcorporaties is vastgelegd dat 70% van de vrijkomende betaalbare voorraad wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Wonen Midden-Delfland heeft 78 woningen (90%) verhuurd met een aanvangshuur onder de 2^e aftoppingsgrens en toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Hiermee is ruim voldaan aan de regionale afspraak.

Toewijzing op inkomen (80-10-10-regeling)

Van de 89 woningen die meetellen in de 80-10-10 regeling wees Wonen Midden-Delfland 83 woningen toe aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Van de overige zes huishoudens hadden er twee een inkomen tot € 42.436 en vier een inkomen hierboven. Hiermee komt de verhouding voor Wonen Midden-Delfland op 93-2-5.

Woonfraude

In 2019 ontving Wonen Midden-Delfland drie meldingen van woonfraude. Het ging om vermoedens van niet-bewoning en eventueel onderhuur. Er is contact gezocht met de huurders en de melders, een Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA)-check bij de gemeente uitgevoerd en Wonen Midden-Delfland is langsgegaan bij de woning. In twee gevallen hebben de huurders de huur opgezegd. Eén zaak loopt nog.

Statushouders

Jaarlijks legt het ministerie van Veiligheid en Justitie gemeenten een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. De problematiek rond statushouders heeft veel aandacht in Midden-Delfland. Er is hierover regelmatig overleg met de gemeente. Gemeente en Wonen Midden-Delfland hebben afgesproken maximaal 30% van de geschikte woningen bij mutatie beschikbaar te stellen voor statushouders.

Wonen Midden-Delfland heeft vijf personen gehuisvest in één mutatiewoning. Daarmee had Wonen Midden-Delfland eind 2019 op dit punt nog steeds een voorstand van drie personen.

Urgent woningzoekenden

De gemeente Midden-Delfland heeft een eigen urgentiecommissie Commissie Voorrangsverklaringen Midden-Delfland (CVMD). De aanvragen lopen nog via de Wonen Midden-Delfland. Een positief beoordeelde urgentie is drie maanden geldig. In 2019 zijn 13 aanvragen vanuit Midden-Delfland ingediend. Van deze aanvragen beoordeelde de urgentiecommissie vier aanvragen positief.

In 2019 huisvestte Wonen Midden-Delfland 13 woningzoekenden met een urgentie. Dit is 14% van het totaal aantal toewijzingen over 2019.

Lokaal maatwerk

In 2019 wees Wonen Midden-Delfland 22% van de woningen in samenspraak met de gemeente toe via 'lokaal maatwerk'. Hierdoor stroomde zes huurders door uit een woning van Wonen Midden-Delfland en werden twaalf starters uit de gemeente aan een woning geholpen.

2.3 Prestatieafspraken

Huisvestingsverordening en regionale prestatieafspraken

De negen gemeenten in Haaglanden werken al geruime tijd beleidsmatig samen. De samenwerking is vastgelegd in een gezamenlijke huisvestingsverordening. Alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn, zijn aangesloten bij de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en hebben met de gemeenten gezamenlijke regionale prestatieafspraken (RPA) gemaakt. De gemeenten en corporaties in Haaglanden werken samen binnen de Bestuurlijke Tafel Wonen.

Prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland en huurdersverenigingen

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. De bijdrage van corporaties aan het volkshuisvestingsbeleid komt tot stand in samenspraak met huurdersverenigingen en gemeenten. Wat alle partijen precies gaan doen om de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, wordt vastgelegd in prestatieafspraken.

Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, bepaalt de Woningwet dat corporaties elk jaar vóór 1 juli een bod moeten uitbrengen aan de gemeente. Hierin maakt de corporatie duidelijk wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is primair gericht op het komende jaar en geeft een doorkijk naar de vier jaren daarna. Gemeente, huurdersverenigingen en de corporatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid én het bod met elkaar in gesprek over de lokale prestatieafspraken.

Voor Midden-Delfland nemen de volgende partijen deel aan de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken:

- De gemeente Midden-Delfland;
- Woningcorporatie Wonen Midden-Delfland;
- Huurdersvereniging Maasland;
- Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn.

Dit jaar kwamen de prestatieafspraken tot stand onder leiding van een extern begeleider. "Dat was een constructief proces", vertelt Linda van Barneveldt. "En we hadden al veel gedaan voordat we dat proces ingingen: we hadden input opgehaald bij de huurdersverenigingen en het bod, waarop de prestatieafspraken zijn gebaseerd, besproken met de gemeente. Ook de betrokken wethouder is tevreden over de prestatieafspraken en de manier waarop ze tot stand kwamen. Zie daarvoor het interview op pagina 19.

De prestatieafspraken 2019 zijn gegroepeerd rond de thema's:

- Woningen (kwaliteit en kwantiteit woningvoorraad);
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Leefbaarheid;
- Betrokkenheid van bewoners bij beheer en beleid;
- Langer zelfstandig wonen.

2.4 Leefbaarheid

Met haar leefbaarheidsbeleid streeft Wonen Midden-Delfland naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van haar huurders. Leefbaarheid is vooral een taak van de gemeente, maar vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid probeert Wonen Midden-Delfland er toch een bijdrage aan te leveren. De twee senior medewerkers Wonen spelen hierbij een belangrijke rol. De leefbaarheid in de wijken komt onder druk te staan doordat door het passend toewijzen wijken steeds minder gemengd zijn. De benadering van klachten komt erop neer dat huurders in eerste instantie zelf moeten proberen problemen op te lossen. Lukt dit niet, dan bemiddelt Wonen Midden-Delfland, samen met bijvoorbeeld de politie, het Maatschappelijk Team van de gemeente, de GGZ en bureau Bemiddeling en Mediation.

Wonen Midden-Delfland gaat niet alleen aan de slag met concrete meldingen, maar heeft ook een belangrijke signaalfunctie richting het Maatschappelijk Team van de gemeente. De lijnen tussen Wonen Midden-Delfland en het Maatschappelijk Team zijn kort. Complexe vraagstukken worden gezamenlijk besproken en opgepakt.

In 2019 namen de senior medewerkers Wonen 231 meldingen in ontvangst. In 2018 waren dit 281 meldingen. De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast en burenruzies.

Mede op grond van deze meldingen is er extra inzet geweest in het complex Kloosterpad. Dit in samenwerking met de gemeente Midden-Delfland, die hier een voortrekkersrol in had.

De toename van het aantal mensen met zorg die langer zelfstandig wonen vraagt ook om extra inzet. Het gaat om zowel oudere mensen met een zorgbehoefte als verwarde personen die uitstromen uit een opvang of langer zelfstandig blijven wonen.

2.5 Wonen en zorg

Wonen Midden-Delfland biedt woonruimte voor speciale doelgroepen. Voor ouderen biedt Wonen Midden-Delfland in iedere kern verschillende vormen van beschermd wonen. Jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum kunnen zelfstandig wonen dankzij de intensieve begeleiding van Stichting Woondroom Schipluiden. In Schipluiden biedt Wonen Midden-Delfland ook woningen aan voor (jong-)volwassenen met een verstandelijke beperking; hiervoor is in 2019 een extra woning ter beschikking gesteld. Via Woon Initiatief Midden-Delfland (WIMD) wonen deze mensen onder begeleiding zelfstandig.

De twaalf rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse Fokuswoningen zijn er voor huurders die afhankelijk zijn van verzorging bij zogeheten 'activiteiten dagelijks leven' (ADL). En huurders die een rolstoel gebruiken kunnen terecht in onze MIVA-woningen, aangepaste woningen die meer ruimte bieden. Naast deze speciale woonvormen biedt Wonen Midden-Delfland ondersteuning bij initiatieven vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), die het huurders mogelijk maakt langer zelfstandig te wonen.

Beleidsvisie

Wonen Midden-Delfland heeft in 2019 een beleidsvisie Wonen en Zorg ontwikkeld. Hierin zijn vijf actielijnen voor de toekomst uitgezet:

- Wonen Midden-Delfland wil in samenwerking met zorgorganisaties en gemeenten indien mogelijk werken aan het vergroten van het aanbod van (geclusterde) woon(zorg) vormen voor ouderen;
- Door middel van de seniorencheck, de seniorenmakelaar, hand- en spandiensten en het vergroten van kennis van het ziektebeeld dementie speelt Wonen Midden-Delfland in op langer thuis wonen. De samenwerking met gemeente en zorgorganisaties op dit gebied wordt versterkt;
- Naast woningaanpassingen in het kader van de Wmo verkent Wonen Midden-Delfland de mogelijkheden van toevoeging van levensloopgeschikt aanbod;
- Wonen Midden-Delfland kan een motor vormen voor ontmoeting, zowel door het realiseren van ontmoetingsruimtes en door het ontwerp van nieuwe gebouwen/woningen als door de inzet van haar medewerkers in het faciliteren van ontmoeting;
- Wonen Midden-Delfland gaat met zorgaanbieders en welzijn in gesprek om te komen tot werkafspraken over de wijze waarop een optimale match tot stand kan worden gebracht tussen vraag en aanbod voor kwetsbare huurders.

De beleidsvisie zal in 2020 worden herijkt in de portefeuillestrategie.

Strategiedag Wonen en Zorg

Mensen worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit betekent dat de woonwensen veranderen. Wonen Midden-Delfland heeft een mooi koersplan en we doen ook heel veel aan Wonen en Zorg, en daarbij vinden we het belangrijk om verbinding te zoeken met partijen die hier ook mee te maken hebben. Vandaar dat we in november 2019 een strategiedag Wonen en Zorg hebben georganiseerd voor onze Raad van Commissarissen, mensen van Stichting Welzijn, beide huurdersverenigingen, thuiszorgorganisaties, huisartsen en wethouders van onze gemeente. Er waren een aantal sprekers uitgenodigd en er is veel kennis overgedragen vanuit zorg/corporatie/politiek en huurder. Er is begrip voor elkaar, gedeelde inzichten, een andere manier van denken en een beter beeld van hoe nu verder te gaan. Waarbij ook heel belangrijk is dat je elkaar nu weet te vinden.

Aanhangsel E: verantwoording woningtoewijzing

Aantal éénpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2019 t/m 30-06-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 607,46	>607,46
< 66,4	<= 22.700	2	12	0
< 66,4	> 22.700	0	0	1
>=66,4	<= 22.675	0	3	2
>=66,4	> 22.675	0	0	2
Totaal		2	15	5

Aantal éénpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2019 t/m 31-12-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 607,46	>607,46
< 66,4	<= 22.700	2	27	7
< 66,4	> 22.700	0	1	2
>=66,4	<= 22.675	0	12	8
>=66,4	> 22.675	0	0	2
Totaal		2	40	19

Aantal tweepersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2019 t/m 30-06-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 607,46	>607,46
< 66,4	<= 30.825	0	5	0
< 66,4	> 30.825	0	0	0
>=66,4	<= 30.800	0	4	0
>=66,4	> 30.800	0	0	1
Totaal		0	9	1

Aantal tweepersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2019 t/m 31-12-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 607,46	>607,46
< 66,4	<= 30.825	0	4	1
< 66,4	> 30.825	0	0	2
>=66,4	<= 30.800	0	2	6
>=66,4	> 30.800	0	0	0
Totaal		0	6	9

Aantal drie- en meerpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2019 t/m 30-06-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 651,03	> 651,03
< 66,4	<= 30.825	0	10	0
< 66,4	> 30.825	0	0	1
>=66,4	<= 30.800	0	0	0
>=66,4	> 30.800	0	0	0
Totaal		0	10	1

Aantal drie en meerpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2019 t/m 31-12-2019

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=424,44	>424,44 en <= 651,03	> 651,03
< 66,4	<= 30.825	0	3	0
< 66,4	> 30.825	0	1	8
>=66,4	<= 30.800	0	0	0
>=66,4	> 30.800	0	0	0
Totaal		0	4	8

INTERMEZZO FAMILIE SCHOUTEN, DEN HOORN

De heer en mevrouw Schouten wonen sinds 1999 in een driekamerappartement in Den Hoorn. Met hun zes kinderen hadden ze jaren in een eengezinswoning in Delft gewoond, maar toen de kinderen eenmaal uitgevlogen waren, lag de overstap naar een appartement voor de hand.

"We hadden een advertentie voor dit appartement gezien in de Delftse Post en waren meteen geïnteresseerd. Dus we hebben ons ingeschreven als woningzoekenden in Schipluiden en ons aangemeld bij Sint Willibrordus in Den Hoorn, een van de rechtsvoorgangers van Wonen Midden-Delfland. Maar de woning werd toegewezen aan een jong stel. Via via hoorden we een jaar later dat het jonge stel zou gaan verhuizen naar Nigeria en toen kwamen wij alsnog in aanmerking voor de woning," vertelt mevrouw Schouten.

Het echtpaar Schouten is gepensioneerd, maar nog zeer actief binnen en buiten het dorp. Samen schenken ze koffie in de kerk en ook apart hebben ze bezigheden. Mevrouw Schouten is leidster in een ouderensoos en meneer Schouten verleent hand- en spandiensten aan de postzegelclub. Zij is fervent handwerkster, hij spaart vogelpostzegels. Vanwege zijn verleden als chef-kok verzorgt meneer Schouten de meeste maaltijden thuis, mevrouw Schouten serveert geregeld Indonesische maaltijden.

Er is in en rond het complex aan de Drogerij geen actief buurtleven, vooral omdat het gros van de bewoners alleenstaand is en veelal aan het werk. Maar iedereen is goed met elkaar en er is sprake van onderlinge betrokkenheid. Zo heeft mevrouw Schouten Wonen Midden-Delfland gevraagd om een bankje in de hal van het complex en dat is er ook gekomen.

"Soms stonden mensen wel drie kwartier te wachten op bijvoorbeeld de Regiotaxi. Daarom heb ik bij de woningcorporatie gevraagd om een bankje voor in de hal en dat is door Wonen Midden-Delfland gefaciliteerd."

Aan het appartement heeft de familie Schouten flink wat voorzieningen zelf aangebracht. Zo is er onder meer een nieuwe keuken, een inloopdouche en verhoogd toilet. "En onlangs hebben we onze gaskookplaat vervangen door een inductiekookplaat. Want als we een bijdrage kunnen leveren aan een duurzamer maatschappij, dan doen we dat", legt de heer Schouten uit. "Op advies van onze zoon hebben we bij Wonen Midden-Delfland toestemming gevraagd voor de veranderingen die we in de woningen hebben aangebracht en die hebben we ook gekregen."

In het kader van duurzaamheid zou de familie Schouten zich voor kunnen stellen dat op het platte dak van het complex op termijn zonnepanelen worden geplaatst, waardoor bijvoorbeeld de lift en de galerijen van elektriciteit kunnen worden voorzien. Maar de familie heeft er evenzeer begrip voor dat woningen met een slechte energie-index eerst moeten worden aangepakt.

De huurappartementen aan de Drogerij zijn nu allemaal van Wonen Midden-Delfland, sinds de overname van de 38 appartementen aldaar van DUWO. Het zijn betrekkelijk nieuwe woningen, dus qua onderhoud hoeft er, op een likje verf hier en daar na, niet te veel te gebeuren. Maar er blijft altijd wat te wensen, natuurlijk. Zo zou de familie Schouten graag een videofoon krijgen om te kunnen zien wie naar binnen wil en vinden ze dat de berging waar vroeger de containers stonden, geschikt zou kunnen worden gemaakt voor de stalling en het opladen van scootmobielen.

Niet alles wat je wilt, is ook mogelijk, realiseert de familie Schouten zich. "Maar Wonen Midden-Delfland is toegankelijk en ze hebben er een luisterend oor. Als er wat is, dan doen ze daar wat aan, voor zover dat kan. En dat is niet bij alle corporaties zo, weten wij uit ervaring!"

3. Kwaliteit en duurzaamheid

De woningen van Wonen Midden-Delfland hebben gemiddeld een goede basiskwaliteit: een conditiescore tussen de twee en de drie. Om dit te bereiken wordt als leidraad de meerjarenonderhoudsbegroting gebruikt. Wonen Midden-Delfland houdt de conditie van haar woningen op peil.

Wonen Midden-Delfland luistert naar haar huurders om te leren wat hun wensen en behoeften zijn als het gaat om de kwaliteit van de woningen en leefomgeving, nu en in de toekomst. Mede op grond van deze gesprekken verbetert Wonen Midden-Delfland voortdurend haar dienstverlening.

3.1 Energetische verbeteringen

Vanuit het koersplan 2018-2021 is een programma gestart van energiemaatregelen. Dit programma heeft ertoe geleid dat Wonen Midden-Delfland eind 2019 voldoet aan de ambitie uit het energieconvenant: gemiddeld energielabel B voor het gehele bezit. De sectorbrede doelstelling, om in 2020 een gemiddeld label B te hebben is daarmee ruimschoots behaald.

Wonen Midden-Delfland voerde de isolatiemaatregelen uit het programma zonder huurverhoging uit. Het gaat daarbij om isolatie van de schil van de woningen. Het verbeteren van de energieprestatie bij mutaties is eveneens onderdeel van het programma.

Het plaatsen van zonnepanelen is een belangrijke energiemaatregel die leidt tot lagere energiekosten. Van deze winst gaat 50% naar de huurder en 50% naar Wonen Midden-Delfland. In totaal zijn er in 2019 acht woningen voorzien van zonnepanelen.

3.2 Onderhoud

In 2018 zijn de raamovereenkomsten met drie kernaannemers voor het dagelijks onderhoud met een jaar verlengd. De contracten liepen halverwege 2019 af. Wonen Midden-Delfland heeft vervolgens besloten om de raamovereenkomsten van twee kernaannemers te verlengen; één raamovereenkomst is niet verlengd.

Met klachtenonderhoud worden alle onvoorziene klachten en gebreken opgelost. Dit gaat om gebreken in en om de woning, zoals lekkages en kapotte ramen of deuren.

Bij serviceonderhoud gaat het om kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Huurders kunnen lid worden van het servicefonds. Wonen Midden-Delfland betaalt de kosten voor deze onderhoudswerkzaamheden voor de leden uit dit fonds.

Met mutatieonderhoud maakt Wonen Midden-Delfland een leeggekomen woning weer geschikt voor verhuur. Bij mutatiewoningen voert Wonen Midden-Delfland zoveel mogelijk het op korte termijn te verwachten onderhoud en energiebesparende maatregelen uit. Ook verricht Wonen Midden-Delfland werkzaamheden die de verhuurbaarheid waarborgen.

Met planmatig onderhoud wordt beoogd klachtenonderhoud te voorkomen en grotere werkzaamheden geconcentreerd aan te pakken. In de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) wordt aangegeven welk bouwelement op welk moment wordt aangepakt.

Het contractonderhoud betreft een breed scala aan contracten, waaronder het onderhoud van cv-ketels, liftonderhoud en tuinonderhoud. Wonen Midden-Delfland is onderdeel van een inkoop samenwerking met zeven andere corporaties. Met deze inkoop samenwerking zijn voor het cv- en liftonderhoud nieuwe onderhoudscontracten afgesloten.

Dit heeft geresulteerd in betere contracten waarbij duidelijke KPI's zijn afgesproken en waarbij de contractprijs, gezien de schaalgrootte van de inkoop, gunstiger is uitgevallen.

Onderhoudslasten per categorie:

	2019		2018	
Klachtenonderhoud	€	384.463	€	387.049
Mutatieonderhoud	€	272.426	€	343.850
Planmatig onderhoud	€	1.667.300	€	2.217.520
Servicefonds	€	354	€	1.139
Subtotaal	€	<u>2.324.543</u>	€	<u>2.949.558</u>

*Genoemde bedragen zijn exclusief de toerekening van salariskosten en indirecte kosten.

Conform de presentatie van de functionele winst- en verliesrekening zijn de salariskosten en de indirecte kosten toegevoegd volgens de kostenverdeelsleutel. In totaal gaf Wonen Midden-Delfland in 2019 € 3.040.441 aan onderhoud uit.

De uitgaven voor klachtenonderhoud zijn redelijk gelijk aan de uitgaven in 2018. De uitgaven voor mutatieonderhoud waren lager ten opzichte van 2018, omdat het aantal mutaties in 2019 is gedaald ten opzichte van het jaar daarvoor. Verder zijn er in 2019 tijdens de mutaties aanvullende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de isolatiemaatregelen.

3.3 Kwaliteit van de dienstverlening

Ook in 2019 liet Wonen Midden-Delfland de kwaliteit van de dienstverlening meten door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). KWH heeft de huurders van Wonen Midden-Delfland op twee manieren benaderd: telefonisch of met een toegestuurde enquête. De vragen gingen onder meer over de dienstverlening in het algemeen, de afhandeling van reparaties, klachtenafhandeling en klantenbenadering. De uitkomsten gebruikt Wonen Midden-Delfland om verbeteringen aan te brengen in haar dienstverlening. In 2019 haalde WMD het keurmerk KWH-Huurlabel met de volgende scores:

Cijfer huurders die gemiddeld een 5,5 en hoger gaven		
algemene dienstverlening:	7,4	85%
woning zoeken:	7,4	93%
nieuwe woning:	7,4	86%
huur opzeggen:	7,5	89%
reparaties:	7,9	94%
onderhoud:	9,7	100%

Enkele KWH-elementen maken deel uit van de Aedes-benchmark.

INTERMEZZO MEVROUW DE WIT, SCHIPLUIDEN

Mevrouw De Wit woont al 37 jaar in haar huis in Schipluiden aan de Burgemeester Musquetiersingel. Sinds de kinderen de deur uit zijn woont ze er met haar man en, inmiddels ook alweer drie jaar, met hondje Odie.

In de Burgemeester Musquetiersingel heeft Wonen Midden-Delfland 20 woningen in bezit. De woningen stammen uit de jaren '30 van de vorige eeuw en zijn de afgelopen jaren grondig aangepast, ook die van de familie De Wit.

"In 2019 hebben we zonnepanelen gekregen en nu krijgen we elke maand een overzicht van Essent, waarin we kunnen zien wat we aan elektriciteit hebben uitgegeven en wat dat scheelt met toen we nog geen zonnepanelen hadden. Op jaarbasis is dat nog een behoorlijk bedrag. En er zijn ook nog andere voordelen, want toen mijn man laatst een nieuwe tablet wilde kopen, kregen we daar extra korting op omdat we bij Essent zitten!"

De zonnepanelen bevinden zich aan de achterkant van de woning, net onder de ramen op de eerste verdieping. De plaatsing ervan heeft tot een kleine huurverhoging geleid, maar die wordt ruimschoots gedekt door de lagere energienota.

Wonen Midden-Delfland heeft ook andere duurzaamheidsingrepen aan de woningen in de Burgemeester Musquetiersingel verricht. Zo is dakisolatie aangebracht en zijn muren en vloeren geïsoleerd. Bij mevrouw De Wit werd bovendien een nieuwe vlizotrap geplaatst. Al met al namen deze werkzaamheden zo'n twee weken in beslag. Nu hoeft alleen de keukenvloer nog maar geïsoleerd te worden. Dat kon eerder niet, omdat het grondwater te hoog stond. Als dat in het voorjaar van 2020 gezakt is, mag de familie De Wit Wonen Midden-Delfland bellen en worden ook de laatste isolatiewerkzaamheden uitgevoerd.

"We hoeven hier niet meer weg. We hadden eerder al dubbele beglazing gekregen, en nu worden er door Wonen Midden-Delfland een aantal voorzieningen gerealiseerd, die mij ondersteunen nu ik wat minder mobiel ben, zoals een traplift en een aangepast toilet en een stoel voor in de douche."

Deze voorzieningen worden bekostigd door de gemeente vanuit de WMO.

Het is goed toeven in en om de woning van de familie De Wit, ook vanwege de tuin aan de achterkant en het uitzicht op de vijver aan de voorkant. Aan de singel staan vooral huurwoningen, afgewisseld met een enkele koopwoning. Er zijn geen gezamenlijke buurtactiviteiten, maar over het algemeen gaat iedereen prettig met elkaar om. Als er onderling toch problemen ontstaan, dan worden die op aangeven van Wonen Midden-Delfland door een maatschappelijk werkster van de gemeente opgepakt.

Mevrouw De Wit hoopt nog lang en met veel plezier in haar woning aan de Burgemeester Musquetiersingel te kunnen wonen. Als ook haar man met pensioen is, dan kunnen ze samen genieten van alles wat de buurt te bieden heeft, van hun kinderen en kleinkinderen en de jaarlijkse vakanties naar Turkije of Griekenland.

4. Samenwerking

"Met de gemeente, stichting Welzijn, de Ouderenbond en de zorgpartijen Pieter van Foreest en Careyn werken we samen onder de noemer Eén tegen eenzaamheid", vertelt manager Wonen Linda van Barneveldt. "Doel is inzichtelijk te maken wat we gezamenlijk kunnen doen om ouderen aangehaakt te houden. Je moet dan denken aan voorzieningen als de rolstoelweg in Schipluiden, die een zorgcomplex verbindt met een supermarkt. En we praten over hoe we kunnen inspelen op eenzaamheid, ook met inzet van de winkeliers in de buurt."

Wonen Midden-Delfland is omgevingsgericht en werkt nauw samen met gemeente, zorgverleners en andere relevante partijen. Ieder vanuit zijn eigen kracht: zo versterken Wonen Midden-Delfland en haar partners elkaar.

4.1 Stakeholders

Stakeholders zijn belangrijke partners van de corporatie. Bij het bepalen van haar nieuwe koers heeft Wonen Midden-Delfland alle lokale stakeholders nauw betrokken. Dat zijn:

Categorie stakeholders	Organisatie
Huurders	Huurders Huurdersverenigingen Maasland Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn Bewonerscommissie SPD Bewonerscommissie De Drogerij
Eigenaren	Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en partners waarmee bijvoorbeeld muren, schuttingen en heggen worden gedeeld
Gemeente Midden-Delfland	Wethouders College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad/raadsfracties Ambtelijke organisatie Veiligheidskamer Maatschappelijk team Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) Stuurgroep Langer Zelfstandig
Zorginstanties	Stichting Welzijn Midden-Delfland (SWMD) Stichting Woondroom Schipluiden Stichting Woon Initiatief Midden-Delfland (WIMD) Fokus Pieter van Foreest Careyn
Corporaties	Bestuurlijk overleg Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) SVH Bestuursadviescommissies (BAC) Wergroepen SVH zoals beleidsgroep, Managers Wonen/ KCC en Key-users Regio corporaties: directeurenkring Zuid Holland
Brancheorganisatie	AEDES VTW
Overig	Ouderenbond Politie en brandweer ILT/Aw WSW Banken Accountant Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)

4.2 Huurdersverenigingen

Met beide huurdersverenigingen is veelvuldig overleg gepleegd. Aan de orde kwamen onder meer de prestatieafspraken. De samenwerking met de twee huurdersverenigingen beschouwt Wonen Midden-Delfland als constructief en zeer waardevol. Wonen Midden-Delfland heeft middelen beschikbaar gesteld aan de huurdersverenigingen om zich verder te kunnen ontwikkelen.

4.3 Klachtencommissie en Huurcommissie

Wonen Midden-Delfland heeft zich in 2018 aangesloten bij De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. In 2019 ontving de commissie een klacht van een huurder van Wonen Midden-Delfland. De klacht betrof een reparatieverzoek dat te lang op afhandeling liet wachten. De klant heeft een tegemoetkoming in de huur ontvangen.

Een aantal klanten uit hetzelfde complex meldden zich bij de Huurcommissie met klachten over de constructie. Een uitspraak wordt in 2020 verwacht.

4.4 Eet Mee Praat Mee

Voor de derde keer organiseerde Wonen Midden-Delfland in 2019 Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten, deze keer in Den Hoorn en Maasland. Via deze laagdrempelige manier van communiceren konden op beide avonden ruim 100 huurders hun zegje doen over duurzaamheid. Wonen Midden-Delfland gaf een presentatie over de verduurzamingsopgave van de corporatie en de rol die de gemeente hierin speelt.

Na een gezamenlijke maaltijd werden onder meer de volgende vragen behandeld:

- Bent u op de hoogte van de enorme duurzaamheidsopgave die corporaties hebben?
- Wat betekent deze opgave voor uw eigen portemonnee?
- Wat kunt u zelf doen aan duurzaamheid?

Het gedrag in de woning en omgang met energie heeft veel effect op de maandelijkse kosten. Daarom werden tips gegeven aan klanten om de energierekening betaalbaar te houden, zoals het bijhouden van het energieverbruik en het vergelijken van de prijzen van energieleveranciers.

Wonen Midden-Delfland benadrukte tijdens de Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten dat verduurzaming een kans is om met elkaar voor een duurzame en betaalbare woningvoorraad te zorgen.

Linda van Barneveldt over de Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten: "We hebben dit jaar twee avonden georganiseerd: een voor de bewoners van Maasland en een voor de bewoners van Schipluiden en Den Hoorn. Op beide avonden kwamen meer dan 100 huurders af. De Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten organiseerden we in 2019 alweer voor de derde keer. Ze zijn niet alleen nuttig, maar ook gezellig. In 2020 is het thema 'Dienstverlening'. Daar kijk ik nu al naar uit!"

INTERMEZZO WENDY RENZEN, GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

Mevrouw Renzen is in het college van de gemeente Midden-Delfland wethouder van onder meer wonen en ruimtelijke ordening en vertegenwoordigt de dorpskern Maasland. Midden-Delfland draagt sinds 2008 het Cittaslow-keurmerk, omdat de gemeente zich inspant voor leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit. Het gemeentelijk apparaat opereert vanuit een volledig duurzaam gebouw. De gemeente is een belangrijke samenwerkingspartner van Wonen Midden-Delfland.

Wonen Midden-Delfland wordt door de gemeente gezien als een betrokken volkshuisvester, die zuinig is op haar bezit en past binnen zowel de schaal van de gemeente als binnen het Cittaslow-concept. "De manier waarop Wonen Midden-Delfland systematisch het hele bezit maximaal verduurzaamt, verdient een compliment", vindt de wethouder. "Ze doen dat op een slimme manier, niet zomaar lukraak. Ze nemen maatregelen waar je nooit spijt van kunt krijgen."

Volgens mevrouw Renzen spant Wonen Midden-Delfland zich, als enige lokale volkshuisvester binnen de gemeentegrenzen, krachtig in om zoveel mogelijk ingezetenen van de gemeente een passende woning te bieden. Ze doen dit bijvoorbeeld met de inzet van jongerencontracten en door het volledig benutten van de 25% lokaal maatwerk, die in de regionale prestatieafspraken is overeengekomen. "Dat betekent dat Wonen Midden-Delfland 25% van de vrijkomende woningen met voorrang aan inwoners van de gemeente Midden-Delfland mag toewijzen, en dat doet de corporatie dan ook."

Jaarlijks maken de gemeente Midden-Delfland, Wonen Midden-Delfland en de huurders-organisaties afspraken voor het komende jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna. Dit zijn de zogenaamde prestatieafspraken. "Op initiatief van Wonen Midden-Delfland is de totstandkoming van de prestatieafspraken in 2019 begeleid door een externe proces- begeleiding en dat heeft tot een mooi gezamenlijk eindresultaat geleid," aldus mevrouw Renzen. Er zijn afspraken gemaakt over onder andere verduurzaming en leefbaarheid.

"Wat dit laatste betreft: we kennen hier geen grootstedelijke problematiek, maar er zijn wel straten en wijken waar het aantal kwetsbare mensen aan de hoge kant is. Die hebben aandacht nodig en die kunnen we ze het beste geven door de handen ineen te slaan." Op dit punt is de gemeente vaak initiatiefnemer. Zo worden alle partijen in die straat of in die wijk door de gemeente bij elkaar gebracht, om samen te kijken hoe problemen het beste kunnen worden opgelost.

Als het gaat om Wonen en Zorg was Wonen Midden-Delfland opnieuw initiatiefnemer. De corporatie heeft in 2019 gemeente en zorgpartijen uitgenodigd om met elkaar te praten over wat er nodig is om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen. "Samenwerking op dit terrein is noodzakelijk. En hoe groter het speelveld, hoe meer we weten, hoe meer we kunnen bereiken."

Mevrouw Renzen kijkt met plezier terug op de samenwerking met Wonen Midden-Delfland het afgelopen jaar en is vooral te spreken over de start van de nieuwbouw in De Kreek. "Er is behoefte aan meer woningen, ook in onze gemeente. Nieuwe aanwas is nodig om de vitaliteit van onze kernen te behouden. Als gemeente hebben wij voor de komende jaren ambitieuze bouwplannen en we constateren met vreugde dat met de bouw in De Kreek een eerste stap is gezet in de realisatie daarvan."

Kijkend naar 2020 verwacht de wethouder dat de professionaliseringsslag, die rond het maken van de prestatieafspraken is gemaakt, zal leiden tot een soepel proces waaruit mooie nieuwe afspraken voortvloeien.

5. Organisatie

Wonen Midden-Delfland bestaat uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Financiën. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. De managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen is het toezichthoudend orgaan.

5.1 Personeel

Op 31 december 2019 telde Wonen Midden-Delfland vijftien vaste medewerkers met in totaal 13,29 fte.

	Aantal medewerkers	Bezetting in fte
Directie	1	1,00
Directiesecretaresse	1	0,81
Wonen	5	4,22
Financiën	3	2,68
Vastgoed	5	4,58
Totaal	15	13,29

Naast de vaste medewerkers zijn twee tijdelijke krachten ingehuurd, waarvan er een in 2020 een vast contract krijgt.

Voor de medewerkers van Wonen Midden-Delfland is een ziekteverzuimverzekering afgesloten bij Nationale Nederlanden met een wachttijd van 30 dagen; deze verzekering wordt met ingang van het nieuwe jaar niet verlengd. De Care Group ondersteunt Wonen Midden-Delfland bij de verzuimbegeleiding.

In 2019 bedroeg het ziekteverzuim 1,77%. Een daling ten opzichte van 2018, toen het ziekteverzuim 2,36% bedroeg. Wonen Midden-Delfland spant zich in om het ziekteverzuim zo laag mogelijk houden, onder meer door kosteloos fysiotherapie en ergotherapie aan te bieden, waar dat noodzakelijk dan wel gewenst is.

Alle pensioenzaken zijn ondergebracht bij het SPW (Cordares). De medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten.

“Het was een veelbewogen jaar”, zegt Astrid de Koning, directiesecretaresse. “Er was een bestuurswisseling en we vierden ons 100-jarig bestaan. Er kwamen vier nieuwe collega’s bij en we gingen verder met de professionalisering van onze organisatie. Ik ben trots op onze Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten. De hoge opkomst en de positieve reacties van de klanten geven aan hoe zeer deze avonden gewaardeerd worden.”

Wonen Midden-Delfland vindt het belangrijk om te investeren in de ontwikkeling van haar medewerkers, zodat ieders kwaliteiten optimaal worden benut. In 2019 is dit tijdens de plan- en voortgangsgesprekken besproken. Daarnaast is ook gekeken of de functiebeschrijving nog actueel is.

De plangesprekken met de medewerkers vonden in maart plaats, de voortgangsgesprekken in juli en de beoordelingsgesprekken in december.

In 2019 volgde een aantal medewerkers individueel verschillende opleidingen en cursussen. Dit wordt deels bekostigd uit het eigen loopbaanontwikkelingsbudget, waarover iedere medewerker beschikt. Andere opleidingen en cursussen worden uit het opleidingsbudget gefinancierd.

Voor organisaties en bedrijven met minder dan 50 werknemers is het niet verplicht om een OR te hebben. Wonen Midden-Delfland consulteert en informeert haar medewerkers tijdens medewerkersbijeenkomsten. In 2019 waren dat er vijf. Aan de orde kwamen onder meer de klantvisie en de duurzaamheidsvisie, integriteit, het jaarwerk 2018, de doelstellingen voor 2019 en de begroting en het jaarplan voor 2020, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en het 100-jarig bestaan.

5.2 Communicatie

De klanten ontvangen vier keer per jaar een digitale nieuwsbrief, met daarin informatie over de activiteiten van Wonen Midden-Delfland. Twee keer per jaar wordt de nieuwsbrief zowel digitaal als per post verstuurd, zoals in juni, met daarin met informatie over de jaarlijkse huuraanpassing. Daarnaast worden klanten per brief geïnformeerd over de servicekostenafrekening en onderhoudswerkzaamheden.

Wonen Midden-Delfland zet voor haar communicatie sociale media in, zoals Twitter, Facebook en LinkedIn. Voor alle stakeholders en belangstellenden is er de website www.wonenmd.nl. In 2019 sprak Wonen Midden-Delfland met veel van haar klanten, onder meer tijdens de Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten. Tijdens zo'n avond worden stellingen aan de aanwezigen voorgelegd en kunnen ze meedenken over het beleid van Wonen Midden-Delfland; in dit geval over duurzaamheid. De uitkomsten daarvan vormden mede de input voor de duurzaamheidsvisie van Wonen Midden-Delfland.

Bij het 100-jarig bestaan van Wonen Midden-Delfland werd uitgebreid stilgestaan. Er was een bijeenkomst voor de klanten, waarin de klanten in het zonnetje werden gezet en waarin hen werd gevraagd een enquête in te vullen over woongenot. De uitkomsten waren veelal positief. Reparatieverzoeken en technische klachten die uit de reacties naar voren kwamen zijn doorgezet naar de afdeling Vastgoed. Ook leefbaarheidszaken werden opgepakt. Dit resulteerde onder meer in het faciliteren van het bankje in de Drogerij in Den Hoorn. (Zie het interview met de familie Schouten op pagina 13).

6. Het waarborgen van de financiële continuïteit

Wonen Midden-Delfland heeft een gezonde financiële positie. Met name aan het financierings- en huurbeleid wordt veel aandacht besteed. Het huurbeleid is vastgelegd in een huurprijsbeleid dat jaarlijks wordt geactualiseerd en zo nodig wordt bijgesteld. De bevoegdheden en de wijze van informatievoorziening en verantwoording zijn vastgelegd in onder meer het reglement Financieel beleid en beheer en het treasury- en beleggingsstatuut. Met het treasury- en beleggingsstatuut wil Wonen Midden-Delfland komen tot beheersing van de geldstromen op lange, middellange en korte termijn en voorkomen dat er met corporatiegelden gespeculeerd wordt.

6.1 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als in de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Midden-Delfland heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 28 miljoen gegroeid naar een waarde van € 271 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de manier waarop het bezit wordt gewaardeerd, conform de basis variant, dat inhoudt dat er gebruik wordt gemaakt van een wettelijke en regio-gebonden disconteringsvoet voor het bepalen van de marktwaaarde. Deze disconteringsvoet bevat een rekenformule die synoniem is aan de marktwaaardeontwikkelingen als gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt. Tevens dient rekening te worden gehouden met de toegenomen vraag op de koopmarkt en dat deze krapte resulteert in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de markthuur door een gematigde huurverhoging en het passend toewijzen. Hiermee geeft Wonen Midden-Delfland invulling aan haar maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Door de hantering van marktwaaarde in verhuurde staat is het eigen vermogen van Wonen Midden-Delfland vanaf 2016 fors toegenomen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat de financiële armslag van Wonen Midden-Delfland is toegenomen. Maar het gaat hier om een toename van het vermogen die in werkelijkheid niet gerealiseerd wordt, omdat de woningen in de verhuur blijven.

Voor een goed begrip hiervan wordt onderstaand het verschil tussen de *marktwaaarde* en de *beleidswaaarde* inzichtelijk gemaakt. De *beleidswaaarde* is een waarderingssystematiek waarin het eigen beleid van Wonen Midden-Delfland wordt vertaald in een waardering van haar vastgoed. Dit beleid is vooral nadelig ten opzichte van de marktwaaarde door het gehanteerde sociale huurbeleid van Wonen Midden-Delfland en het doorexploiteren van woningen, waar deze bij *marktwaaarde* ook kunnen worden verkocht.

	Daeb		Niet-Daeb		Totaal
Marktwaaarde	€	241.543.707	€	30.002.536	€ 271.546.243
Beleidsaaarde	€	116.294.921	€	22.324.124	€ 138.619.045
Verschil	€	125.248.786	€	7.678.412	€ 132.927.198

Zoals bovenstaande tabel laat zien, zorgt de waardering op marktwaaarde voor een significant hogere waarde dan die op beleidswaaarde.

De 'marktwaaarde verhuurde staat' biedt wel waardevolle informatie over de marktconforme verdien capaciteit van Wonen Midden-Delfland en de wijze waarop die wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke doelstellingen. De hantering van de 'marktwaaarde verhuurde staat' maakt van de marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader om het eigen beleid op complexniveau tegen af te zetten. Iedere beleidskeuze (op complexniveau) die ertoe leidt dat de 'marktwaaarde verhuurde staat' niet gerealiseerd wordt, wordt inhoudelijk aan de stakeholders uitgelegd.

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is nader uitgewerkt in de jaarrekening. Voor deze uitwerking zij verwezen naar de toelichting op de balans, paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen.

Eigen vermogen en jaarresultaat

Het eigen vermogen van Wonen Midden-Delfland is in 2019 veranderd met het jaarresultaat. Het jaarresultaat bedroeg in 2019 € 18.138.111. Op 31 december 2019 bedroeg het eigen vermogen € 206.416.068.

"2019 was een mooi jaar", aldus manager Financiën Petra Braal. "De werkzaamheden werden, door toedoen van nieuwe directeur-bestuurder Peter van Ling, aangescherpt en efficiënter opgepakt, het mutatieproces en het reparatieproces werden inzichtelijk gemaakt en het jaarplan is in lijn gebracht met het Koersplan."

Per 31 december 2019 is in totaal € 139,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2018: € 120,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overstemming met het Handboek modelmatig waarderen en is daarmee geldend ten tijde van het opmaken van de verslaglegging conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Midden-Delfland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 133 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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 en de beleidswaarde in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt vanaf 2018 ingevoerd, waardoor dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Dit kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonen Midden-Delfland bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passen toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, conform de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Wonen Midden-Delfland actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

In 2019 zijn ontwikkelingen te zien in de beleidswaarde met betrekking tot de diverse normen:

- Beschikbaarheid: er wordt uitgegaan van doorexpluiten;
- Betaalbaarheid: er wordt uitgegaan van de beleidshuur. Binnen Wonen Midden-Delfland is deze gelijk aan de streefhuur;
- Onderhoud; de standaard onderhoudsnorm is in de sector verhoogd van € 900 naar € 1.400 euro per eenheid, maar de onderhoudsperiode waarmee gerekend wordt is verkort van 50 jaar naar 15 jaar;
- Beheerskosten; de bepaling van de beheerskosten is aangepast waardoor onder meer kosten voor bestuur en accountant als overige organisatiekosten worden beschouwd en niet meer als beheerskosten.

6.2 Indicatieve bestedingsruimte

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zorgt jaarlijks vóór 1 juli voor een indicatie van de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor investeringen. Dit gebeurt met de publicatie van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW. Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek met corporaties over de lokale prestatieafspraken.

De berekende IBW bestaat uit drie bedragen en geeft aan wat totaal kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus: óf alle ruimte voor nieuwbouw óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging. Maar de inzet kan in de praktijk natuurlijk ook worden verdeeld over deze drie posten. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kiezen samen in welke mate zij inzetten op nieuwbouw, woningverbetering of juist huurmatiging. De IBW van Wonen Midden-Delfland is beperkt. Er al fors ingezet op huurmatiging en investeringen in duurzaamheid en dat is verwerkt in de meerjarenbegroting en de prognoses.

6.3 Huren en huurprijsbeleid

Het huurbeleid van Wonen Midden-Delfland dateert van 1 oktober 2016. Het streefhuurpercentage is daarin vastgesteld op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs. Doel hiervan was de betaalbaarheid te bewaken en om te voldoen aan de regionale afspraak om 70% van de vrijkomende woningen in het betaalbare segment te verhuren. Dit beleid is in 2019 gehandhaafd.

De gemiddelde kale huur van huurders met een sociaal huurcontract was op 31 december 2019 € 582,52. Dit is gemiddeld 72,16 % van de maximaal redelijke huur (€ 807,26 per 31 december 2019). Het gemiddeld aantal punten van deze woningen was 159. De gemiddelde streefhuur van de woningen met een toekomstige sociale huurovereenkomst is € 591,26 op basis van een streefhuurpercentage van gemiddeld 75%.

De gemiddelde kale huur voor huurders met een geliberaliseerd contract was op 31 december 2019 € 856,72. Dit is gemiddeld 88,38% van de maximaal redelijke huur (€ 969,29 per 31 december 2019). Het gemiddeld aantal punten van deze woningen was 188. De gemiddelde streefhuur van de 123 toekomstige geliberaliseerde huurcontracten is € 823,82.

Alle huurtoeslag aanvragen worden door de Belastingdienst afgehandeld. Toekenning van huurtoeslag gebeurt op basis van een schatting van het inkomen. Ook de afrekening van de huurtoeslag loopt via de Belastingdienst.

Huurderving en huurachterstand

De huurderving ten laste van de exploitatierekening bedroeg in 2019 € 63.104. Bij mutatie van een woning kan het gebeuren dat een woning korte tijd leeg staat in verband met onderhoud. De huurachterstand bedroeg eind 2019 0,64 (€ 76.336,78) van de totale jaarhuur (2018: 0,90% en een bedrag van € 98.714,47).

Op 31 december 2019 waren er tien huurders met een betalingsregeling en waren 30 vorderingen in handen van de deurwaarder. In het verslagjaar vonden geen ontruiming plaats.

Het incassobeleid van Wonen Midden-Delfland is gericht op het voorkomen van huurachterstanden en houdt rekening met de financiële situatie van de huurder. Als een huurder een huurachterstand heeft, wordt deze huurder schriftelijk of telefonisch benaderd. In een persoonlijk gesprek met de huurder worden de mogelijkheden besproken: een betalingsregeling of doorverwijzing naar de gemeente als sprake is van structurele financiële problemen. Blijft de huurachterstand oplopen of komt de huurder een betalingsregeling niet na, dan komt de vordering in handen van de deurwaarder. Hieraan voorafgaand krijgt de huurder een brief waarin de incassokosten worden vermeld.

Omdat de huurachterstand bij een aantal huurders verder is opgelopen, is een voorziening getroffen voor de huurachterstand en de kosten van de deurwaarder.

Op 31 december 2019 was deze voorziening € 57.000.

De huurvoorstand bedroeg ultimo 2019 € 102.795.

6.4 Actualiteiten op financieel, fiscaal en treasury gebied

Beleggingen

Eventuele overtollige gelden zet Wonen Midden-Delfland weg op een bedrijfsspaarrekening, conform het treasury- en beleggingsstatuut. Wonen Midden-Delfland biedt geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen en onderneemt geen ontwikkelingsactiviteiten in het buitenland.

Vennootschapsbelasting

Op 1 januari 2008 heeft de rijksoverheid de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van woningcorporaties ingevoerd. Hierdoor is de corporatie niet langer alleen belastingplichtig over commerciële activiteiten, maar over alle kernactiviteiten. Daarmee is een ongelijk speelveld ontstaan. Commerciële ondernemingen kunnen gebruikmaken van een fiscale beleggingsinstelling (FBI), maar corporaties mogen dat niet. Onrendabele toppen, in de sociale woningbouw vaak onvermijdelijk vanwege de betaalbaarheid van huren, worden fiscaal niet erkend. Alleen in gemengde projecten van sociale en commerciële woningbouw worden onrendabele toppen gecompenseerd. Woningcorporaties moeten hiermee rekening houden bij hun investeringsprojecten.

Om te voorkomen dat elke corporatie afzonderlijke afspraken moet maken, heeft de sociale huursector als geheel afspraken gemaakt met de Belastingdienst over de toepassing van de vennootschapsbelasting. Die afspraken gaan onder meer over de openingsbalans, projectontwikkeling, gemengde projecten (sociaal en commercieel) en de vormen tussen koop en huur. Deze afspraken hebben de partijen vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). Deze overeenkomst geldt in eerste instantie voor een periode van 5 jaar en werkt terug tot 1 januari 2008. Zolang er geen sprake is van een opzegging, wordt deze overeenkomst automatisch verlengd. Wonen Midden-Delfland werkt binnen de kaders van deze overeenkomst.

De forse stijging van de WOZ-waarden de afgelopen jaren en de aangescherpte regels voor het vormen van de fiscale onderhoudsvoorziening resulteerden erin dat Wonen Midden-Delfland in fiscaal boekjaar 2018 in een betalende positie terecht is gekomen. Met de Belastingdienst zijn in 2019 afspraken gemaakt over de uitgangspunten voor het in stand houden van de fiscale onderhoudsvoorziening. Maar de voorziening is voor circa € 7,5 miljoen vrijgevalen waardoor een acute belastinglast ontstond van circa € 1,5 miljoen over fiscaal boekjaar 2018. Daarnaast werd de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2019 vastgesteld op € 765.000 euro. In totaal is in 2019 € 2,3 miljoen betaald aan vennootschapsbelasting.

Wet Waardering onroerende zaken

De Wet Waardering onroerende zaken (WOZ) speelt op steeds meer fronten een rol van betekenis voor woningcorporaties. Niet alleen als grondslag voor de heffing van de onroerendezaakbelasting, maar ook als grondslag voor de verhuurderheffing en bij de bepaling van de waarde in het economisch verkeer van vastgoed voor de vennootschapsbelasting. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert de WOZ-waarde mede als uitgangspunt bij de bepaling van het faciliteringsvolume.

Bijdrageheffing saneringssteun en verhuurderheffing

In 2019 is er geen sprake geweest van een bijdrageheffing saneringssteun. De verhuurderheffing bedroeg in 2019 € 1.479.008.

Financiering

Het WSW heeft in 2019 een borgingsplafond afgegeven van € 67 miljoen. Omdat de leningenportefeuille lager is dan het borgingsplafond kunnen er nog leningen worden geborgd. De leningenportefeuille bedroeg op 31 december 2019 € 66,2 miljoen, inclusief de aflossingsverplichting voor het komende jaar van € 4,1 miljoen voor Wonen Midden-Delfland.

6.5 Financiële continuïteit

De combinatie van de opgelegde verhuurderheffing, beperkingen in het huurbeleid (zoals het bevriezen van de liberalisatiegrens) en de vennootschapsbelasting (VPB) betekent een zware aanslag op de middelen van de corporatie. Vanaf 2019 legt de onvermijdelijke VPB-heffing een groot beslag op de middelen van Wonen Midden-Delfland.

Lopende projecten worden gehandhaafd. Dit is mogelijk dankzij de goede liquiditeitspositie van Wonen Midden-Delfland. Het verkoopbeleid is sinds een aantal jaar zeer gematigd: er worden op dit moment geen woningen verkocht, met uitzondering van een aantal VoV-woningen.

Het verdieneffect van de extra huurverhoging is onvoldoende om de verhuurderheffing te compenseren. Investeringsmogelijkheden in de toekomst staan onder druk door de VPB-verplichting. Om de portefeuille in balans te houden, investeert Wonen Midden-Delfland zowel in haar huidige woningvoorraad als in nieuwbouw. Mocht het in de toekomst financieel noodzakelijk zijn woningen te verkopen, dan kan Wonen Midden-Delfland haar beleid op dit punt aanpassen. Wonen Midden-Delfland kijkt kritisch naar de kosten van beheer en onderhoud. Verplichtingen worden pas aangegaan als er voldoende zekerheid is over de liquiditeit.

De oordeelsbrief 2019 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gaf geen aanleiding tot het doen van interventies.

6.6 Risicomanagement

Ook in 2019 benoemde Wonen Midden-Delfland de grootste risico's voor de organisatie; deze werden besproken met de Raad van Commissarissen. De risico's kregen vervolgens een plek in de meerjarenbegroting 2020-2028 waarin voor een aantal risico's verschillende scenario's zijn doorgerekend. In 2019 is onder meer beter vorm gegeven aan de fiscale risico's en risico's rond aanbesteding- en vastgoed. Diverse kritische bedrijfsprocessen zijn beschreven en getoetst door middel van een interne controle.

Als een belangrijk risico ziet Wonen Midden-Delfland de politiek. Het is bekend welke enorme impact politieke besluiten op de bedrijfsvoering van een organisatie kunnen hebben. Daarmee samenhangend zijn de organisatiegrootte van Wonen Midden-Delfland, de (verplichte) duurzaamheidsinvesteringen, de beperkter wordende investeringsmogelijkheden en ICT-gerelateerde bedreigingen ook risico's waar Wonen Midden-Delfland zich terdege van bewust zijn.

Tussen de balansdatum 31 december 2019 en de datum van het opstellen van het volkshuisvestelijk verslag/de jaarrekening is duidelijk geworden dat de corona-crisis grote maatschappelijke en economische gevolgen zal hebben. Vanwege de maatregelen die de regering heeft afgekondigd ter voorkoming of beperking van verspreiding van het virus heeft Wonen Midden-Delfland een aantal organisatorische maatregelen getroffen.

Ten aanzien van de dienstverlening aan klanten is ervoor gezorgd dat Wonen Midden-Delfland telefonisch, maar ook via andere communicatiekanalen goed bereikbaar is. Daarnaast proberen we de klanten actief te informeren via onze website. Op een aantal vlakken kunnen we onze klanten minder goed van dienst zijn. Zo worden huisbezoeken niet meer uitgevoerd en worden reparatieverzoeken alleen in behandeling genomen als de klacht urgent is. Het mutatieproces is op een alternatieve wijze georganiseerd waarbij fysieke ontmoetingen tussen medewerkers en vertrekkende of nieuwe klanten worden beperkt. Werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd lopen door. Werkzaamheden aan de binnenzijde van een bewoonde woning worden uitgesteld.

De continuïteit van de primaire processen in de organisatie is op orde. We kunnen onze klanten ook onder de nieuwe omstandigheden te woord te staan, urgente klachten oplossen en huurmutaties faciliteren. De betalingsorganisatie is op orde en bijna al onze medewerker kunnen op afstand werken.

De maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het virus treffen Wonen Midden-Delfland financieel niet direct. Maar wij verwachten wel toenemende betalingsproblemen bij een deel van onze klanten. Daarnaast kan een economische crisis invloed hebben op de waarde van de woningportefeuille en daarmee op de ratio's waarop Wonen Midden-Delfland wordt beoordeeld. Gegeven onze gezonde toekomstige kasstromen en financiële structuur van de organisatie hebben we geen zorgen over de continuïteit van de organisatie. Maar we houden de vinger aan de pols en bereiden ons voor op mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

Wonen Midden-Delfland toetst de risico's regelmatig en neemt waar nodig maatregelen om ze te beheersen. Wonen Midden-Delfland is behoudend waar het op nemen van risico's aankomt en gaat doordacht met haar bedrijfsmiddelen om.

Jaarlijks worden in een aparte MT-sessie de risico's en bijbehorende maatregelen besproken. De uitkomsten ervan worden gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Integriteit binnen de organisatie heeft de volle aandacht. Het is een vast agendapunt tijdens MT-vergaderingen. Ook bespreekt Wonen Midden-Delfland integriteit regelmatig organisatiebreed in de vorm van cases.

Binnen Financien zijn stappen gezet om verder te digitaliseren. Petra Braal: "Processen zijn efficiënter gemaakt voor het opstellen van de dVi en de dPi. De afstemming met de afdeling Vastgoed is verbeterd. Voor de interim-controles is dat belangrijk: we moeten blijvend goed onderling communiceren en samen een goede manier vinden voor de analyse van vastgoeddata."

6.7 Toekomstperspectief

Ook in 2020 richt Wonen Midden-Delfland zich op de verdere implementatie van het Koersplan, waarbij de organisatie-inrichting een belangrijk element wordt voor het realiseren van de ambitie en de doelstellingen. De mogelijke kwetsbaarheid van de organisatie, vanwege haar grootte, wil Wonen Midden-Delfland adresseren door te verkennen hoe intensiever kan worden samengewerkt met andere corporaties om zo de bedrijfslasten beter te beheersen en aan wet- en regelgeving te kunnen blijven voldoen. In dit traject is ook aandacht voor de inrichting van processen en het beheersen van de risico's.

De financiële continuïteit van Wonen Midden-Delfland is gebaseerd op gezonde kasstromen en waardeontwikkeling van het vermogen en bezit. Meerjarig wordt dit gemeten door de financiële kengetallen, kasstromen en de waardeontwikkeling te ramen.

De kengetallen zien er iets gunstiger uit dan verwacht door de flinke stijging in de marktwaarde en daarmee ook de stijging in de beleidswaarde. Ondanks dat dit iets meer ruimte creëert in de kengetallen, zal Wonen Midden-Delfland de komende twee jaar wat dichterbij de grens eindigen door de grote uitgaven voor nieuwbouw van de Kreekzone en aanschaf van de woningen van DUWO.

Vanuit de conditiemetingen is beter inzichtelijk welk onderhoud er wanneer aan het bezit moet gebeuren. De woningen staan er goed bij, maar een aantal werkzaamheden zijn naar voren geschoven. Dat zorgt voor hogere planmatig onderhoudskosten in de komende paar jaar. Deze zullen worden gemonitord; zo nodig wordt de planning bijgesteld.

De verwachting van de sectorinstituten is dat de WOZ-waarde van het bezit harder zal toenemen dan de inflatie. Daarmee stijgen ook de te betalen verhuurdersheffingen en gemeentelijke belastingen harder. Maar gemeten naar de sectornormen en de eigen financiële kaders is Wonen Midden-Delfland financieel gezond.

6.8 Financiële kengetallen

De Aw en het WSW beoordelen de financiële prestaties van Wonen Midden-Delfland vooral aan de hand van de onderstaande financiële kengetallen vanuit de begroting 2020:

Kengetallen MJB Wonen Midden-Delfland (Daeb en Niet-Daeb)	Externe norm	Interne signaal waarde	2020	2021	2022	2023	2024
ICR (FMP)	>1,4	<1,5	2,2	2,4	2,5	2,6	2,9
LTV beleidswaarde % (FMP)	<75%	>70%	50,0	48,4	47,2	45,9	44,9
Solvabiliteit beleidswaarde % (FMP)	>20%	<25%	49,4	48,1	49,4	50,8	52,1
Dekkingsratio marktwaarde % (FMP)	<70%	>50%	29,0	27,8	26,8	25,8	25,1

Wonen Midden-Delfland blijft ook op de langere termijn boven de gestelde externe normen.

De financiële kengetallen reflecteren de strategische keuzes en de beleidskeuzes zoals het stoppen met verkopen, forser investeren in energetische maatregelen, een gematigd huurbeleid en het realiseren van nieuwbouw.

Ook in 2020 zal een deel van de leningportefeuille van Wonen Midden-Delfland geherfinancierd worden.

INTERVIEW SOPHIEKE VAN GINKEL, RAAD VAN COMMISSARISSEN

Sophieke van Ginkel is sinds 2015 commissaris bij Wonen Midden-Delfland. Ze is benoemd op voordracht van de huurders en is deskundig op onder meer het gebied van governance. Sophieke is van mening dat Wonen Midden-Delfland er écht is voor de inwoners van Maasland, Den Hoorn en Schipluiden en zowel qua omvang als qua visie uitstekend past bij de gemeente. "Je zou Wonen Midden-Delfland een plattelandscorporatie kunnen noemen. Er is veel aandacht voor groen, voor duurzaamheid en ,voor zover de wet dat nog toestaat, voor leefbaarheid. Dat zijn ook de thema's waar de gemeente vanuit de Cittaslow-gedachte veel aandacht voor heeft.

Wonen Midden-Delfland bevindt zich in het tweede jaar van de koersplanperiode. Als het gaat om de doelstellingen die daarin zijn beschreven ligt de corporatie mooi op schema. Waar mogelijk betreft Wonen Midden-Delfland daarbij haar klanten en andere belanghebbenden. "We ontwikkelen ons als pro-actieve netwerkpartner", aldus de commissaris. "Een goede relatie met iedereen voor en met wie wij werken aan onze doelen is voor ons belangrijk. Als commissarissen zijn wij daarbij zichtbaar en indien nodig beschikbaar. Wij houden goed voeling met wat er in de organisatie gebeurt, met wat onze huurders van ons vinden en, in themaverband, met hoe de gemeente en andere samenwerkingspartners over bepaalde dingen denken. Zo hebben we november 2019 een door Wonen Midden-Delfland georganiseerde themabijeenkomst over Wonen en Zorg gehad, waarbij ook de gemeente en een aantal zorgpartijen aanwezig waren. Het is waardevol om in dit soort multidisciplinaire sessies met elkaar van gedachten te wisselen."

Oog hebben en houden voor de doelgroepen die je moet bedienen is steeds onderwerp van gesprek in de Raad van Commissarissen. Bij de overname van de DUWO-woningen heeft de raad bijvoorbeeld vastgesteld dat die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. "Het is niet altijd even makkelijk om voor iedereen geschikte woningen paraat te hebben; voor starters is er hier in de regio niet veel aanbod."

Maar Wonen Midden-Delfland zoekt continu naar mogelijkheden om haar woningvoorraad uit te breiden. In 2019 was er de overname van de DUWO-woningen in Den Hoorn en de start van de nieuwbouw in De Kreek. "De mogelijke overname van een aantal Vestia-woningen is een geweldige kans", zegt Sophieke van Ginkel. "Het is weliswaar Maasdijk, en dus gemeente Westland, maar gegeven de schaarse mogelijkheden in Midden-Delfland, is het mooi dat we toch onze woningvoorraad kunnen uitbreiden. Daar mogen we als corporatie trots zijn, ook op het feit dat dat financieel kan."

Wonen Midden-Delfland is in 2016 gestart met een investeringsprogramma dat als doel heeft het bezit te verduurzamen en de energieprestatie van de woningen te verbeteren. Ook in 2019 zijn er op dit gebied stappen gezet. "En verder wordt er veel nagedacht over de energietransitie en het afbouwen van het gebruik van gas. Zonder nu al oplossingen te hebben, staat dit prominent op de agenda; we hebben er ook al een themamiddag over gehad."

De Raad van Commissarissen kijkt tevreden terug op het afgelopen jaar. "Een van onze belangrijkste taken was het aanstellen van een nieuwe directeur-bestuurder en dat is prima gelukt. We werken prettig samen", stelt de commissaris, "niet alleen in de raad zelf, maar ook met de organisatie. En vanuit de organisatie wordt dan weer goed samengewerkt met de huurders en de gemeente. Zo hebben we in 2019 gezien dat er in een soepel proces nieuwe prestatieafspraken werden gemaakt."

Wonen Midden-Delfland is een kleine organisatie met een beperkt aantal mensen die veel werk verzetten. Dat siert ze, maar is ook een risico. "Daar moet de organisatie zich wel van bewust zijn," vindt Sophieke van Ginkel. En er is hier en daar nog wel wat winst te behalen, daar waar het gaat om de manier waarop en het tempo waarin klachten worden afgehandeld.

"Dat staat voor 2020 op de agenda. En nog heel veel andere dingen, waaronder de oplevering van een deel van de nieuwbouw in De Kreek en verdere verduurzaming van ons bezit. En er komen vast wel weer nieuwe kansen op ons pad. Wonen Midden-Delfland kennende zullen we die zeker pakken!"

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een dynamisch jaar. Natuurlijk werd in het najaar het 100-jarig bestaan van de corporatie gevierd. Startte in 2019 de eerste fase van de realisatie van nieuwbouwwoningen in de Kreekzone in Den Hoorn. Breidde de corporatie het bezit uit met de overname van 38 woningen van DUWO. Wonen Midden-Delfland maakte weer prestatieafspraken met de gemeente en huurderverenigingen in het verlengde van het Koersplan. Aandacht ging wederom uit naar verduurzaming en de uitvoering van het meerjarenprogramma op het gebied van energetische maatregelen.

Zorgelijk vindt de RvC de toenemende regel- en belastingdruk, waaronder de verhuurdersheffing, OZB, ATAD en VpB. De investeringsruimte van Wonen Midden-Delfland neemt daarmee af, terwijl die juist groter zou moeten worden, gegeven de opgave binnen de volkshuisvesting.

De financiële positie van Wonen Midden-Delfland is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2019 aan de gestelde eisen. Wonen Midden-Delfland investeert naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen van het bestaand bezit. Tegelijkertijd houdt Wonen Midden-Delfland de huren betaalbaar. De maatschappelijke verwachtingen zijn groot en divers. Dat vraagt voortdurend om het maken van zorgvuldige afwegingen.

In januari 2019 benoemde de RvC, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw, Peter van Ling als directeur-bestuurder van Wonen Midden-Delfland. Per februari volgde hij Daphne Pieters op. De RvC kijkt terug op een plezierige en constructieve start van de samenwerking tussen RvC en directeur-bestuurder.

Binnen de RvC was in 2019 sprake van drie herbenoemingen. De RvC heeft hierbij gekeken naar het functioneren van de betreffende commissarissen, het functioneren van de Raad als geheel en hoe de kennis, vaardigheden en competenties van toegevoegde waarde zijn voor de uitdagingen die de corporatie en de RvC voor de komende periode zien.

De RvC wil vanuit zijn maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dat doen we onder meer in het jaarverslag van Wonen Midden-Delfland. Hieronder beschrijven we hoe we onze toezichthoudende taken in het algemeen invullen en wat in 2019 onze belangrijkste activiteiten waren.

7.1 Besturen en toezicht houden

De RvC en de directeur-bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor governance. Wij vinden goede governance belangrijk en daarom spreken we daar meerdere keren per jaar over.

Onze visie op toezicht houden

De RvC heeft in het document 'Visie op toezicht' de visie op toezichthouden, de rollen van de RvC en de taakuitoefening daarvan vastgelegd. Het document is in september 2016 vastgesteld en begin 2019 geactualiseerd. Hierna worden de belangrijkste elementen kort benoemd. Het document is openbaar beschikbaar via de website van Wonen Midden-Delfland.

Legitimatie

De RvC is onafhankelijk en zelfstandig in staat om een oordeel te vormen over het beleid en het functioneren van de corporatie Wonen Midden-Delfland en de directeur-bestuurder. De Raad houdt zich aan de wettelijke kaders, handelt in lijn met de Governancecode, houdt toezicht op de doelstellingen en de financiële continuïteit van de corporatie en zorgt dat de corporatie, binnen heldere kaders, het maatschappelijke belang blijft dienen. De RvC heeft op regelmatige basis contact met relevante belanghebbenden.

De RvC houdt, met gepaste afstand, toezicht op de directeur-bestuurder en kan deze zo nodig ter verantwoording roepen. De Raad bespreekt met een open instelling de koers van de corporatie, handelt transparant en integer en is aanspreekbaar op het gehouden toezicht en legt hierover verantwoording af.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het 'Reglement Raad van Commissarissen'. De Raad werkt met twee commissies die ieder een eigen taak hebben: een remuneratiecommissie die zich bezighoudt met alle werkgeverstaken van bestuur en toezicht en een Treasurycommissie voor toezicht op de financiën. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

Reglementen

Diverse reglementen zoals opgenomen in het toezicht- en toetsingskader zijn begin 2019 geactualiseerd. De reglementen staan op www.wonenmd.nl.

Governancecode woningcorporaties 2015

De Governancecode woningcorporaties 2015 van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de wijze waarop het bestuur en de RvC functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. De code is te vinden op de website van Wonen Midden-Delfland.

De RvC van Wonen Midden-Delfland onderschrijft de Governancecode en handelt hiernaar. Ook in 2019 is de code besproken en aan de hand van een checklist is in beeld gebracht hoe de Raad invulling geeft aan de bepalingen uit de code. In 2019 is aan alle bepalingen uit de code voldaan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de RvC geen aparte auditcommissie heeft. Wel is er minimaal een keer per jaar overleg tussen de directeur-bestuurder, de RvC en de externe accountant. De RvC kan ook zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg plegen met de externe accountant. Er is een Treasurycommissie waarin twee leden van de RvC, de directeur-bestuurder en een externe deskundige zitting hebben.

Rollen: toezichthouder, werkgever, klankbord

De RvC van Wonen Midden-Delfland houdt toezicht op het handelen en functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Voor bepaalde beslissingen van het bestuur is de voorafgaande goedkeuring van de Raad vereist. De Raad geeft het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd advies, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder, beoordeelt deze op grond van de vastgelegde doelstellingen en stelt zijn arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De RvC ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste doelen van Wonen Midden-Delfland worden behaald. Voor Wonen Midden-Delfland betekent dit onder meer een woningvoorraad die past bij de huishoudensomvang en -samenstelling in Midden-Delfland nu en in de toekomst, een goede, betaalbare en duurzame woningvoorraad en vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Een gezonde bedrijfsvoering is daarbij een voorwaarde. De RvC wil niet alleen toezichthouder, werkgever en klankbord zijn, maar ook waarde toevoegen aan het functioneren van Wonen Midden-Delfland door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen.

Toezichts- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader wordt gevormd door een aantal externe en interne formele documenten. Deze documenten beschrijven samen de taken en spelregels van de corporatie en de RvC. De Raad stelt de kaders voor het bestuur en toetst volgens die kaders.



7.2 Verslag vanuit toezichthoudende en klankbord rol

In algemene zin toetst de RvC of de corporatie haar maatschappelijke doelstellingen haalt en of ze hierover op de juiste manier verantwoording aflegt. De Raad controleert in dit kader of de strategie en risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie, voldoen aan de gestelde normen. De Raad ziet erop toe dat dit gebeurt volgens de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Via de financiële verslaglegging kan de Raad controleren of de corporatie haar plannen op een goede wijze financiert. Wonen Midden-Delfland moet haar taak vervullen binnen de op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De RvC heeft nadrukkelijk stilgestaan bij het maatschappelijk presteren van Wonen Midden-Delfland in relatie tot de lokale opgave en de verwachtingen van de belanghebbenden ten aanzien van de rol van de corporatie. De Raad heeft zich daarbij laten informeren over de opvattingen van de belanghebbenden en toezicht gehouden op de wijze waarop de directeur-bestuurder belanghebbenden heeft betrokken bij de beeldvorming.

In 2019 zijn er vijf vergaderingen geweest van de RvC in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er vond periodiek een informeel overleg plaats tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Een keer vond overleg in eigen kring plaats om een casus op het gebied van integriteit te bespreken.

De belangrijkste besluiten uit die vergaderingen waren:

- Het goedkeuren en vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2018;
- Verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder over het jaar 2018;
- Het goedkeuren van de begroting en het jaarplan 2020;
- Het goedkeuren van de prestatieafspraken 2019 en 2020 tussen de corporatie, de huurdersverenigingen en de gemeente;
- Definitieve benoeming van de heer Van Ling als directeur-bestuurder per 1 februari 2019;
- Herbenoeming van mevrouw De Graaf en mevrouw Van Ginkel als RvC-lid en tevens huurderscommissaris nadat de goedkeuring van de Aw was verkregen;
- Voorgenomen benoeming van de heer Peeters als RvC-lid en tevens voorzitter van de RvC;
- Het goedkeuren van de aankoop van 38 woningen aan de Drogerij in Den Hoorn van DUWO;
- Het verlenen van ruimte om overname van een deel van het bezit van Vestia te verkennen.

Een aantal onderwerpen heeft in 2019 nadrukkelijk de agenda van de RvC bepaald. De belangrijkste waren:

- *Prestatieafspraken*
De RvC heeft zich op meerdere momenten laten informeren over het proces en de inhoud van het bod als bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in Midden-Delfland en de daaropvolgende prestatieafspraken. Daarbij is aandacht geschonken aan en toezicht gehouden op de rol van huurdersverenigingen en de gemeente hierin. In november keurde de RvC de prestatieafspraken voor 2020 goed;
- *Organisatieontwikkeling*
Binnen Wonen Midden-Delfland wordt gewerkt aan organisatieverbeteringen die zich richten op zowel aanpassingen in de werkorganisatie als aanpassingen in de (werk)cultuur. De RvC sprak hierover diverse malen met de directeur-bestuurder en volgde in 2019 de voortgang;
- *Duurzaamheidsbeleid*
In 2016 keurde de RvC een meerjarenprogramma goed met betrekking tot het doorvoeren van een aantal maatregelen op het gebied van duurzaamheid, zoals energetische maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. In 2019 volgde de RvC de implementatie aan de hand van de kwartaal- en projectrapportages. Daarbij werd gelet op de voortgang, planning en kosten. In juni vond een themabijeenkomst over de energietransitie en duurzaamheid plaats. Hieruit is een beleidskader duurzaamheid voortgekomen dat handvatten geeft voor de verduurzamingsopgave waar de corporatie voor staat;
- *Kwartaalrapportage*
Voor de RvC is de kwartaalrapportage een belangrijk instrument om goed zicht te hebben en te houden op de gang van zaken binnen de corporatie op diverse onderwerpen. Door gebruik te maken van een dashboard is informatie beter toegankelijk geworden. Hierdoor kan tijdig gesignaleerd worden of er op basis van (financiële) kengetallen bijgestuurd moet worden;

- *Portefeuille en bezit*

Wonen Midden-Delfland is gestart met de realisatie van 63 woningen in het project de Kreek in Den Hoorn. De RvC volgde met belangstelling de voortgang. Voor de RvC is het zaak alert te blijven op mogelijkheden om, naast verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit, de woningvoorraad uit te breiden van belang. De RvC keurde dan ook in 2019 de aankoop van 38 woningen van DUWO goed. Deze woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep. Daarnaast gaf de RvC de directeur-bestuurder de ruimte om de mogelijke overname van een deel van het bezit van Vestia bezit serieus te verkennen;

Treasurycommissie

De Treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, twee RvC-leden en een extern deskundige. De Treasurycommissie kwam drie keer bijeen. Primaire taak is zorg te dragen voor een adequate funding en het bewaken van de liquiditeitspositie.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten, invoeren en functioneren van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Die systemen zijn bedoeld om de strategische, financiële en operationele risico's te beheersen en de impact van mogelijke incidenten te beperken.

De belangrijkste componenten van het interne risicobeheersings- en controlesystemen waren in 2019:

- Reguliere controles volgens de interne afspraken;
- Begroting;
- Kwartaalrapportages;
- Vastgelegde procedures;
- Klachtencommissie;
- Bespreken managementletter in de RvC;
- Brieven van WSW en Aw.

Externe onafhankelijke accountant

De RvC heeft de externe accountant benoemd en in overleg met de directeur-bestuurder zijn beloning vastgesteld. Voor 2019 is BDO audit & assurance B.V. benoemd.

De externe accountant heeft het gedeelte van de vergadering van de RvC bijgewoond, waarin zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening is besproken en waarin is besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. Tijdens deze vergadering stelde de Raad de externe accountant vragen over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening.

De RvC heeft kennis genomen van de door de accountant opgestelde managementletter. Het bestuur en de Raad hebben het functioneren van de externe accountant beoordeeld.

Visitatie

Iedere corporatie die lid is van de VTW en/of Aedes is verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Per 1 juli 2015 heeft het visitatiestelsel een wettelijke verankering gekregen in de Woningwet.

Wonen Midden-Delfland laat zich eens per vier jaar door een onafhankelijke externe organisatie visiteren. Een visitatie biedt helderheid over de maatschappelijke prestaties van een corporatie. Er wordt gekeken in welke mate Wonen Midden-Delfland aan alle eigen ambities en verwachtingen van belanghebbenden (huurders, gemeente, zorginstanties etc.) heeft voldaan. In 2019 hebben wij ons laten visiteren door PROCORP over de periode 2015 tot en met 2018. Begin 2020 wordt de rapportage verwacht.

Overleg met belanghouders

Samenwerking met belanghebbenden is voor een woningcorporatie essentieel. Het bestuur heeft daarin vanzelfsprekend de leidende rol en verantwoordelijkheid. De RvC vindt het van belang om ook zelf af en toe contact te hebben met een aantal stakeholders. Het gaat bij dit soort contacten, zowel formeel als informeel, om het maken van afspraken, het uitwisselen van informatie, de verwachtingen over en weer en het beeld dat belanghouders hebben van Wonen Midden-Delfland. De RvC spreekt daarom regelmatig met de gemeente, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders over wat er leeft en over de rol van de RvC. Deze gesprekken worden zowel door de RvC als door de belanghebbenden als positief ervaren en dragen bij aan een goede relatie en wederzijds vertrouwen.

In juni en juli 2019 vond het jaarlijks overleg plaats tussen de twee huurders-commissarissen en de besturen van beide huurdersverenigingen, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, waren de relatie en samenwerking tussen het bestuur en de huurdersverenigingen, de voortgang van de energetische maatregelen en verduurzaming van het woningbezit en de communicatie met de huurders.

De huurderscommissarissen woonden in 2019 een ledenvergadering bij van de huurdersvereniging Maasland.

Themabijeenkomsten met belanghouders

In 2019 nam de voltallige RvC deel aan twee themabijeenkomsten waar tevens andere belanghouders zoals de leden van het managementteam, vertegenwoordiging van de gemeente en vertegenwoordiging van de huurdersverenigingen aan deelnamen. In mei vond een bijeenkomst plaats over duurzaamheid. In november was de themadag over Wonen & Zorg.

Andere corporaties

In oktober vond de jaarlijkse ontmoeting plaats met de RvC's van Wonen Hoek van Holland en R ressort Wonen. Wonen Midden-Delfland werkt met deze corporaties, met name op backoffice gebied, samen. De RvC's werden bijgepraat aan de hand van een presentatie over de stand van zaken rondom Vestia en over de actuele ontwikkelingen en trends op de woningmarkt.

Een afvaardiging van de RvC van Wonen Midden-Delfland en van Arcade heeft in december een presentatie over de financieringsmogelijkheden, waaronder een activa – passiva transactie, bij aankoop van het Vestia bezit in de gemeente Westland bijgewoond.

Klankbord

Naast de rol als toezichthouder fungeert de RvC als klankbord voor bestuurder en de organisatie. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen van diverse (beleids-) vraagstukken. De meerwaarde is dat de RvC vooral een integrale (vanuit verschillende invalshoeken) benadering toepast op voorstellen, wat door de interdisciplinaire samenstelling van de Raad mogelijk wordt gemaakt.

7.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Leden van het bestuur

Naam	Functie	Geboorte jaar	Relevante nevenfuncties	Werkzaam in deze functie sinds
D. Pieters	Directeur- bestuurder Wonen Midden-Delfland T/m 31 januari 2019	1966		
P.H.M. van Ling	Directeur- bestuurder Wonen Midden-Delfland Vanaf 1 februari 2019	1959		

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door mevrouw S. van Ginkel en de heer R. Peeters. De commissie heeft in 2019 de beoordelings- en functioneringscyclus voor de directeur-bestuurder opgesteld. Conform deze cyclus vond halverwege het jaar een voortgangsgesprek plaats. Eind 2019 voerde de commissie met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek en werden de concept bestuurdersafspraken voor 2020 besproken. Gezien het functioneren, is het salaris van de directeur- bestuurder verhoogd per januari 2020, zoals was afgesproken bij zijn indiensttreding.

Beloning D. Pieters periode 1 januari t/m 31 januari 2019

Het jaarsalaris inclusief vakantiegeld bedroeg in 2019 € 9.488. Er is geen sprake geweest van belaste vergoedingen in 2019. Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen) bedroeg in 2019 € 1.289. De totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT bedroeg in 2019 € 9.682 (de overschrijding van D. Pieters wordt veroorzaakt door de afrekening van vakantie-uren door beëindiging van het dienstverband en leidt niet tot een verschuldigd bedrag).

Beloning P.H.M. van Ling vanaf 1 februari 2019

Het jaarsalaris inclusief vakantiegeld bedroeg in 2019 € 81.378. Er is geen sprake geweest van belaste vergoedingen in 2019. Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen) bedroeg in 2019 € 14.935. De totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT bedroeg in 2019 € 104.318.

Bezoldigingsbeleid

De RvC heeft het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vastgesteld en de bezoldiging van het bestuur binnen dit kader bepaald. De Raad hield zich daarbij aan de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties (SBBW) en de toepasselijke wet- en regelgeving. De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Het beloningsbeleid van Wonen Midden-Delfland voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Permanente Educatie

In de Governancecode is bepaald dat bestuurders jaarlijks een aantal PE-punten moeten halen. Het bestuur heeft in 2019 in totaal 47,5 PE-punten behaald.

7.4 Over de Raad van Commissarissen

Profielschets

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn eigen samenstelling. Hierin is onder meer opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de profielen die de Aw hanteert. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook hierover zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar kunnen samenwerken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De profielschets is gepubliceerd op de website van Wonen Midden-Delfland.

De Raad van Commissarissen bestaat vanaf medio 2018 uit vier leden, van wie er twee zijn benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen.

Benoeming

De wijze waarop de benoeming en herbenoeming van leden van de RvC plaatsvindt, is vastgelegd in het reglement 'Werving en selectie en (her)benoeming lid RvC'. Leden van de RvC kunnen maximaal twee keer worden benoemd voor een periode van vier jaar.

Medio 2019 zijn mevrouw De Graaf en mevrouw Van Ginkel herbenoemd als lid van de RvC van Wonen Midden-Delfland. Per 2020 is de heer Peeters herbenoemd als lid van de RvC. Voor de herbenoeming zijn de statutaire en reglementaire bepalingen gevolgd.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC van Wonen Midden-Delfland was per 31 december 2019 als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Geboorte jaar	Relevante hoofd/ nevenfuncties	Profiel	Benoemd per	Aftredend per	Herbe- noem- baar
R.C.R.M. Peeters	Voorzitter	1959	Hoofdfunctie: Directeur van PVA Financieel Bestuurslid BPF-AVH Nevenfunctie: Penningmeester Stichting Het Groene Kruis te Maasland Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Eigen Huis	Juridische Zaken	2016 (per 1/1)	2020	Ja
R. Boxman	Lid	1967	Hoofdfunctie: Rabobank Amsterdam Senior Financieringsspecialist Commercieel Vastgoed Lid Raad van Commissarissen Tablis Wonen Lid van het bestuur van de VVD Haarlemmermeer	Financiën en Control	2018 (per 9/12)	2022	Nee
K.E. de Graaf	Vice- voorzitter (huurders- commissaris)	1962	Hoofdfunctie: Directeur Karin de Graaf Advies en Management BV, Directeur G&G vastgoedmatching BV Nevenfunctie: Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Bieslekette Bestuurslid Centrum Groepswonen Lid Commissie Vestia VTW	Volkshuis- vestelijk	2015 (per 24/6)	2023	Nee
S. van Ginkel	Lid (huurders- commissaris)	1978	Hoofdfunctie: Programma manager, leiderschapscoach en procesbegeleider via eigen onderneming Catch that Wave	Governance	2015 (per 24/6)	2023	Nee

7.5 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Iedere commissaris onderschrijft de integriteitscode. Hiermee geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft gedragen en dat ook in de toekomst zal blijven doen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de RvC een zogeheten integriteitscheck. In 2019 heeft de RvC in eigen kring een casus besproken, waarmee scherper is geworden waarover leden elkaar wel en niet tijdig informeren.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de Raad. Integriteit staat op elke RvC vergadering op de agenda. In het verslagjaar 2019 hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wonen Midden-Delfland.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is.

Informatievoorziening

Voor de uitoefening van het toezicht op Wonen Midden-Delfland staat de RvC een open dialoog voor met alle betrokkenen bij de corporatie. Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die de corporatie verstrekt, kan de Raad de prestaties van Wonen Midden-Delfland vanuit een breed perspectief bezien, uitgaande van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zoals die in de Woningwet, de statuten en de Visie op toezicht van Wonen Midden-Delfland staan.

Voor de informatievoorziening is de Raad grotendeels afhankelijk van de directeur-bestuurder. Hierover zijn afspraken vastgelegd in het Informatiereglement. De directeur-bestuurder verschaft de RvC tijdig alle voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens. Het Informatiereglement is opgesteld tegen de achtergrond van het Toezichts- en toetsingskader.

Er wordt een aantal soorten informatie onderscheiden:

- Informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt volgens de in het Informatiereglement gemaakte afspraken;
- Informatie waarover de directeur-bestuurder beschikt en waarvan de directeur-bestuurder weet of zou moeten weten dat de RvC deze nodig heeft om naar behoren te kunnen functioneren;
- Informatie en signalen vanuit de omgeving zoals trends, maatschappelijke- en sectorontwikkelingen, rapporten, WSW brieven, etc.;
- Informatie en signalen ('harde en zachte gegevens') vanuit de organisatie.

De RvC baseert zich niet alleen op de informatieverstrekking door de directeur-bestuurder, maar kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving.

Naast de gangbare informatievoorziening gaat de Raad actief op zoek naar informatie door:

- Informatief overleg met interne stakeholders en themabijeenkomsten met (leden van) het MT;
- Informatief overleg en dialoogsessies met externe stakeholders zoals gemeente(n), huurdersverenigingen, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/ Aw, WSW, zorginstanties, etc;
- Zelfstandig overleg met de accountant;
- Informatief overleg en dialoogsessies met Raden van Commissarissen van collega-corporaties;
- Informatieve bijeenkomsten van VTW en Aedes;
- Zelfstandig raadplegen van deskundigen en eigen netwerk;
- Werkbezoeken;
- Deskresearch.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en genoeg informatie oplevert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd. Veranderingen zoals wetswijzigingen worden meteen verwerkt in het systeem en waar nodig kan worden bijgestuurd.

Lidmaatschappen

Wonen Midden-Delfland is lid van Aedes. Wonen Midden-Delfland is ook lid van de beroepsvereniging VTW. Daarmee zijn ook de individuele leden van de RvC lid van deze vereniging.

Zelfevaluatie

De RvC heeft de evaluatie over het verslagjaar opgepakt. Gelet op het feit dat de zelfevaluatie over het vorige verslagjaar is uitgevoerd onder begeleiding van een externe begeleider, koos de RvC er nu voor om de evaluatie in eigen kring te houden. Het beeld uit de evaluatie is dat de RvC naar tevredenheid functioneert. Er is een constructieve samenwerking binnen de Raad en met de directeur-bestuurder. De diversiteit aan kennis, ervaring en competenties van de verschillende raadsleden maakt dat er een team zit dat alle terreinen bestrijkt.

De sterke punten van de huidige RvC zijn: werken als een team, constructieve sfeer, positief-kritisch, daadkracht, betrokken, toegankelijk, deskundig en actief.

Ontwikkelpunten van de RvC zijn: verder ontwikkelen in effectieve vergaderstijl waaronder meer uitzoomen en specifieke thema's verder uitdiepen.

Aandachtspunt voor de komende periode is het agenderen van het rooster van aftreden om een geleidelijk verloop van het aftreden van commissarissen te bewerkstelligen voor het borgen van de continuïteit en kennis binnen de RvC. Daarnaast wil de RvC aandacht geven aan de organisatie in relatie tot de rol als toezichthouder. Tot slot wil de RvC de rol in stakeholdermanagement verder bespreken en invullen.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de RvC de permanente-educatiebehoefte van de Raad als collectief en van de individuele leden voor het komende jaar.

Alle commissarissen onderschrijven het Reglement Permanente Educatie zoals vastgelegd door de VTW en allen voldoen aan de minimum eis van 5 PE punten voor het jaar 2019.

In het onderstaande overzicht is het door de commissarissen behaalde aantal PE-punten vermeld:

R. Peeters	11 punten (2018: 8 punten)
R. Boxman	29 punten (2018: 20 punten)
K. de Graaf	22 punten (2018: 12 punten)
S. van Ginkel	14 punten (2018: 4 punten)

Honorering

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de Raad vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW. De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Het beloningsbeleid van Wonen Midden-Delfland voldoet aan de WNT.

De honorering voor 2019 is vastgesteld op € 8.800 voor leden van de Raad en € 13.150 voor de voorzitter, exclusief BTW.

Aan de leden van de RvC, de directeur-bestuurder en de medewerkers zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties, of andere financiële voordelen, die niet vallen onder het beloningsbeleid, verstrekt. De commissarissen hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aangenomen van Wonen Midden-Delfland en haar relaties, of derden op kosten van Wonen Midden-Delfland voordelen verschaft. De leden van de Raad hebben buiten wat volgt uit hun functie als toezichthouder geen werkzaamheden voor Wonen Midden-Delfland verricht.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De RvC is door het bestuur goed geïnformeerd over de gang van zaken binnen Wonen Midden-Delfland. Het financiële beleid binnen Wonen Midden-Delfland is op orde, evenals de kwaliteit van het bezit en het proces om te komen tot een woningvoorraad die past bij de huishoudomvang en – samenstelling nu en in de toekomst, een goede, betaalbare en duurzame woningvoorraad en vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid.

**WONEN MIDDEN-DELFLAND
TE MAASLAND**

Rapport inzake jaarstukken 2019

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2019	2018
Woningen	1.645	1.607
Bedrijfsruimten/winkels	29	30
Maatschappelijk vastgoed	11	11
	<u>1.685</u>	<u>1.648</u>

1.2 Huurklasse (aantal VHE's)

	2019	2018
nettohuur lager dan € 424,44	127	133
Nettohuur tussen € 424,44 en € 607,46	800	962
Nettohuur tussen € 607,47 en € 720,42	516	309
Nettohuur boven huurtoeslaggrens € 720,42	202	203

1.3 Kwaliteit

	2019	2018
Percentage huurs lid van servicefonds	84,39	84,00
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	2.929	3.275

1.4 Prijs-kwaliteit

	2019	2018
Gemiddeld aantal punten per sociaal contract	159,00	157,00
Gemiddelde kale huur per 31 december sociaal contract	583,00	572,00
Gemiddeld aantal punten per woning geliberaliseerd contract	188,00	188,00
Gemiddelde kale huur per 31 december geliberaliseerd contract	857,00	848,00

1.5 Het verhuren van woningen

	2019	2018
Mutatiegraad in % woningbezit	5,65	6,50
Huurachterstand in % jaarhuur	0,81	0,90
Huurderving in % jaarhuur	0,53	0,79

1.6 Financiële continuïteit

	2019	2018
Solvabiliteit	72,95	73,50
Liquiditeit	0,56	1,42
Rentabiliteit eigen vermogen	9,19	21,10

1.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2019	2018
Eigen vermogen (*1000)	206.416	186.801
Huren (*1000)	11.884	11.595
Jaarresultaat (*1000)	18.138	38.978
Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar per vhe (*1000)	123	113

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op de balans per 31 december 2019

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		241.543.707	215.593.857
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		30.002.536	27.939.658
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.601.625	5.259.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.534.866	214.099
		<u>279.682.734</u>	<u>249.007.135</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.445.383	1.434.691
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		224.913	316.174
		<u>281.353.030</u>	<u>250.758.000</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	1.000	1.000
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		39.290	33.372
Overlopende activa		127.298	13.595
		<u>166.588</u>	<u>46.967</u>
Liquide middelen	(6)	1.432.862	3.458.081
		<u>282.953.480</u>	<u>254.264.048</u>

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		139.864.623	120.567.933
Overige reserves		66.551.445	67.710.024
		<u>206.416.068</u>	<u>188.277.957</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		1.260.252	-
Latente belastingverplichtingen		654.427	1.878.201
		<u>1.914.679</u>	<u>1.878.201</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		66.204.018	56.414.285
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.548.217	5.228.250
		<u>71.752.235</u>	<u>61.642.535</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan leveranciers		110.041	237.947
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.210.025	711.091
Schulden terzake van pensioenen		13.321	12.925
Overige schulden en overlopende passiva		1.537.111	1.503.392
		<u>2.870.498</u>	<u>2.465.355</u>
		<u><u>282.953.480</u></u>	<u><u>254.264.048</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	11.884.390	11.595.047
Opbrengsten servicecontracten	(12)	370.722	365.792
Lasten servicecontracten	(13)	-338.713	-311.852
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.060.674	-1.078.941
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.040.441	-3.656.090
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.005.455	-2.045.962
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.809.829	4.867.994
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-4.228.441	-374.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	20.097.235	37.298.387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(19)	22.137	25.347
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.890.931	36.949.534
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	99.463	45.373
Kosten overige activiteiten	(21)	-59.616	-160.128
Nettoresultaat overige activiteiten		39.847	-114.755
Overige organisatiekosten	(22)	-123.196	-57.664
Leefbaarheid	(23)	-88.239	-97.854
Bedrijfsresultaat		21.529.172	41.547.255
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	642	209
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.962.857	-2.114.719
Financiële baten en lasten		-1.962.215	-2.114.510
Resultaat voor belastingen		19.566.957	39.432.745
Belastingen	(26)	-1.428.846	-523.089
Resultaat na belastingen		18.138.111	38.909.656

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.239.896		9.869.199
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.055.934		1.024.439
Maatschappelijk onroerend goed	251.008		244.759
Bedrijfsmatig onroerend goed	415.936		414.277
Vergoedingen	483.712		425.473
Overige Bedrijfsontvangsten	107.032		69.255
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	633		528
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		12.554.151	12.047.930
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-1.056.572		-1.002.681
Onderhoudsuitgaven	-2.738.205		-2.958.922
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.916.910		-1.542.059
Betaalde interest	-2.094.297		-1.901.026
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-126.005
Verhuurdersheffing	-1.479.008		-1.423.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-9.500		-110.031
Vennootschapsbelasting	-2.321.368		-58.500
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-11.615.860	-9.123.035
Kasstroom uit operationele activiteiten		938.291	2.924.895
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		734.965	882.135
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.913.385		-1.244.156
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.500.022		-2.611.329
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.251.965		-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-728.906		-742.268
Investeringen overig	-69.934		-118.697
Externe kosten bij verkoop	-23.997		-39.526
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-13.488.209	-4.755.976
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-12.753.244	-3.873.841
transporteren		-11.814.953	-948.946

Wonen Midden-Delfland te Maasland

	2019		2018	
	€	€	€	
Transport		-11.814.953		-948.946
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		15.500.000		5.500.000
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.657.085		-3.306.662	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-53.181		-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-5.710.266		-3.306.662
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.789.734		2.193.338
		-2.025.219		1.244.392
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	3.458.081		2.213.689	
Liquide middelen per 31 december	1.432.862		3.458.081	
		-2.025.219		1.244.392

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Stichting Wonen Midden-Delfland (geregistreerd onder KvK nummer 27212813) is een stichting met de status "toegelaten instelling volkshuisvesting". Wonen Midden Delfland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Maasland. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt in april 2020.

Stelselwijziging

Aanpassing verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- de opwaardering van de WOZ waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ - waarde;
- de disagio op leningen op basis van contante waarde.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

Doordat bij Wonen Midden-Delfland sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatentie hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 1.5 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de Winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 68.000 negatief.

Eigen vermogen per 1 januari 2018	186.801.233
Effect stelselwijziging	1.545.359
Eigen vermogen per 1 januari 2018 na stelselwijziging	188.346.592
Resultaat na belastingen 2018	38.978.291
Effect stelselwijziging	-68.635
Resultaat na belastingen 2018 na stelselwijziging	38.909.656
Eigen vermogen per 1 januari 2019	188.277.957

Latente belastingen op 31 december 2018	-3.038.751
Cumulatief effect stelselwijziging	1.476.724
Latente belastingen op 31 december 2018 na stelselwijziging	-1.562.027

Oordelen en schattingen

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

Salderen

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

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

Verwerking verplichting

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

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Wonen Midden-Delfland zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen alsmede op basis van het scheidingsplan zoals geaccordeerd door de Autoriteit Woningcorporaties. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast is in het definitieve scheidingsvoorstel DAEB, niet DAEB een aantal woningen die momenteel nog sociaal worden verhuurd, overgeheveld naar de niet- DAEB tak. Deze woningen zijn geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wonen Midden-Delfland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG (deels), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG en een deel MOG hanteert Wonen Midden-Delfland verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Beleidswaarde

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

- enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari
- inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze waren opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten en de overige directe exploitatielasten" in de resultatenrekening.

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

Wonen Midden-Delfland heeft hierbij de uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde

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

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpanden 25 jaar;

Inventaris 5 jaar;

Vervoermiddelen 5 jaar;

Automatisering 5 jaar.

Afschrijving vindt voor het eerst plaats in het eerste jaar na de ingebruikname.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, daarna tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

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

De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgende Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2019 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,2% (31-12-2018 - 110,3%). De dekkingsgraad over februari 2020 bedraagt 104,7, deze daling wordt veroorzaakt door het corona virus. De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen -verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, bepaald op basis van de netto-rente.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht is om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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.

De praktijk bij Wonen Midden-Delfland is zo dat 100% van de nominale hoofdsom daadwerkelijk wordt ontvangen. De kosten voor achtervang die het Waarborgfonds biedt, worden periodiek gefactureerd en komen als zodanig ten laste van het jaar waarin deze worden gefactureerd.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wonen Midden-Delfland een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd tegen de op balansdatum actuele marktwaarde.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Stichting Wonen Midden-Delfland ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Afschrijven (im) materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn een deel van de kosten van de raad van commissarissen en een deel van accountantskosten.

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten en rentelasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

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.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wonen Midden-Delfland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. In geval er een tekort is bij het fonds bestaat er geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Belastingen

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

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

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten toegerekend op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden toegerekend conform de verdeelsleutel van de personeelslasten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd. Vervolgens worden de kasstromen onderscheiden in:

- operationele activiteiten;
- investeringsactiviteiten;
- financieringsactiviteiten.

Betaalde rente en ontvangsten uit hoofde van rente en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Wonen Midden-Delfland heeft de geschieden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wonen Midden-Delfland zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding marktwaarde DAEB en niet- DAEB.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	<u>215.593.857</u>	<u>176.390.194</u>	<u>27.939.658</u>	<u>24.948.432</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	6.259.143	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	-	158.326	7.082	24.592
Overboeking naar mva in exploitatie	1.432.618	4.551.827	216.651	161.756
Winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>18.258.089</u>	<u>34.493.510</u>	<u>1.839.145</u>	<u>2.804.878</u>
Totaal mutaties 2019	<u>25.949.850</u>	<u>39.203.663</u>	<u>2.062.878</u>	<u>2.991.226</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	<u>241.543.707</u>	<u>215.593.857</u>	<u>30.002.536</u>	<u>27.939.658</u>

De marktwaarde als geheel is in 2019 met circa 11% gestegen. De hoofdredenen van de mutatie zijn voorraadmutaties, methodische wijzigingen uit het handboek 2019, mutaties in de objectgegevens, mutatie in de parameters als gevolg van validatie handboek en mutatie in de waarderingsparameters als gevolg van marktwaarde ontwikkeling.

De herwaarderingsreserve DAEB is toegenomen met € 17.537.166 en niet-DAEB met € 1.759.524. De totale toename in 2019 bedraagt € 19.296.690.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- 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 woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarig DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarig DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarig 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 uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

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

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	4,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	447	447	447	447
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	439	439	439	439
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	413	413	413	413
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,54 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekansen bij doorexploiteren	5,65 %	5,65 %	5,65 %	5,65 %
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %
Disconteringsvoet:	6,03 %	6,03 %	6,03 %	6,03 %

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	11	11	11	11
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxateur heeft bij de waardering afgeweken van het handboek. Voor wat betreft het onderhoud is in plaats van de normbedragen gebruik gemaakt van de kengetallen zoals opgenomen in de Vastgoed Taxatiewijzer. Exploitatiekosten beleggingsvastgoed van Koëter. Het toegepaste onderhoudstarief varieert tussen de € 7,35 m2 en € 12,94 m2. Door toepassing van deze kengetallen kan per object een nauwkeuriger inschatting gemaakt worden van de onderhoudskosten in tegenstelling tot een vastbedrag per m2 per type vastgoed. De toegepaste disconteringsvoet zit tussen de 6,96% en 8,21%. De exit yield is conform het bepaalde in het handboek ten aanzien van doorexploiteren gelijk gesteld aan de gehanteerde disconteringsvoet.

WOZ-informatie

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen met peildatum 01-01-2019 van ons bezit bedraagt € 365.843.000. De WOZ beschikking is t.o.v. 2018 met ruim 13% gestegen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Beleidswaarde

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 139.864.623 aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2018: € 120.567.933) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb bezit en bedraagt € 125.248.781 (2018: 109.513.173).

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	241.543.702	30.002.536
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-3.162.664	596.833
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-98.444.297	-6.684.012
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Midden-Delfland	-20.274.077	-1.383.183
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-3.367.743	-208.028
Totaal aanpassingen	-125.248.781	-7.678.390
Beleidswaarde per 31 december 2019	116.294.921	22.324.146

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Marktwaaarde per 31 december 2018	215.593.848	27.939.660
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-15.444.993	-692.204
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-74.976.104	-4.973.770
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Midden-Delfland	-23.288.990	-1.902.419
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	4.196.914	688.630
Totaal aanpassingen	-109.513.173	-6.879.763
Beleidswaarde per 31 december 2018	106.080.675	21.059.897

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Dit waardebegrip is nog in ontwikkeling. In 2019 zijn er een aantal aanpassingen gedaan. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,01%
Streefhuur gemiddeld per maand per woning	€ 606
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.742

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.590.416 lager
Streefhuur per maand per woning	€ 25 hoger	€ 6.321.614 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 100 hoger	€ 4.878.526 lager

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

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.980.230	4.947.024	588.299	6.147.337
Herwaardering	279.291	184.252	-	-
Afboekingen/Overboekingen	-	-	-374.200	-3.679.390
Herrekenende stand per 1 januari	<u>5.259.521</u>	<u>5.131.276</u>	<u>214.099</u>	<u>2.467.947</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	6.938.225	2.953.116
Investerings - initiële verkrijgingen	-658.793	-680.957	-	-
Verkoop	734.965	871.255	-	-
Herwaarderingen	265.932	-62.053	-	-
Overboeking/ resultaat projecten	-	-	-	-119.183
Afwaardering	-	-	-131.441	-374.200
Overboeking naar mva in exploitatie	-	-	-1.649.269	-4.713.581
Voorziening onrendabele investering	-	-	-2.836.748	-
Totaal mutaties 2019	<u>342.104</u>	<u>128.245</u>	<u>2.320.767</u>	<u>-2.253.848</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	5.056.402	5.137.322	5.877.255	4.386.872
Herwaarderingen	545.223	122.199	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-3.342.389	-4.172.773
	<u>5.601.625</u>	<u>5.259.521</u>	<u>2.534.866</u>	<u>214.099</u>

De samenstelling tussen de aanschafwaarde en de herwaardering is per 1 januari 2019 aangepast t.o.v. 31 december 2018. De beginstand per 1 januari 2019 is ongewijzigd.

In totaal zijn 30 woningen verkocht onder voorwaarden. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 22,89% en 25,68% en een terugkoopverplichting door Stichting Wonen Midden-Delfland.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2019	2018
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.858.692	1.773.503
Afboekingen/Overboekingen	-424.001	-366.768
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.434.691</u>	<u>1.406.735</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	72.544	67.891
Investeringsen - uitgaven na eerste verwerking	-	17.298
Desinvesteringen	-64.752	-
Afschrijving desinvesteringen	64.752	-
Afschrijvingen	-61.852	-57.233
Totaal mutaties 2019	<u>10.692</u>	<u>27.956</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	1.866.484	1.858.692
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-421.101	-424.001
	<u>1.445.383</u>	<u>1.434.691</u>

Dit betreft het pand aan de Langetaam 4.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.595.927	54.500	208.265	1.858.692
Afboekingen/Overboekingen	-273.483	-54.500	-96.018	-424.001
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.322.444</u>	<u>-</u>	<u>112.247</u>	<u>1.434.691</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-577	-	73.121	72.544
Desinvesteringen	-	-	-64.752	-64.752
Afschrijving desinvesteringen	-	-	64.752	64.752
Afschrijvingen	-33.149	-	-28.703	-61.852
Totaal mutaties 2019	<u>-33.726</u>	<u>-</u>	<u>44.418</u>	<u>10.692</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.595.350	54.500	216.634	1.866.484
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-306.632	-54.500	-59.969	-421.101
	<u>1.288.718</u>	<u>-</u>	<u>156.665</u>	<u>1.445.383</u>

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering(en) €
Stand per 1 januari 2019	316.174
Mutatie afschrijvingspotentieel	-42.050
Mutatie disagio leningen	-49.211
Stand per 31 december 2019	<u>224.913</u>

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

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Indien de marktwaarde hoger is dan de fiscale waardering, is het tijdelijke verschil hoger geworden bij een fiscale afwaardering. Indien sprake is van een fiscaal afschrijvingspotentieel wordt bij de waardering van dit deel van het tijdelijk verschil rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gedurende de afschrijvingstermijn.

De actieve latentie ten aanzien van het fiscaal afschrijvingspotentieel bedraagt ultimo 2019 € 63.452. Het commerciële en fiscale waarderingsverschil op de vastgoedbelegging bedraagt € 33.956.293. Omdat het feitelijke afwikkel moment oneindig ver in de toekomst ligt tendeert de waardering van de latentie tegen contante waarde naar nihil.

Langlopende Leningen

Deze latentie heeft betrekking op de disagio van de leningen. De vrijval voor 2019 o.b.v. contante waarde berekening bedraagt € 49.211.

Het saldo actieve latentie terzake bedraagt € 161.461.

Voorziening onderhoud (fiscaal)

In de fiscale balans is een voorziening voor groot onderhoud opgenomen. Deze fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt (naar verwachting) € 3.430.005. Hiervoor is een passieve latentie gevormd, gebaseerd op waardering tegen netto contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,33%. Deze latentie is opgenomen onder de voorzieningen en bedraagt € 654.427. Wonen Midden-Delfland heeft met ingang van 2013 een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd. In 2019 is afstemming geweest over de hoogte van de onderhoudsvoorziening. Als gevolg hiervan is in de definitieve aangifte 2017 de onderhoudsvoorziening naar beneden bijgesteld.

	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Latente belastingvordering(en)		
Leningen	161.461	210.672
Afschrijvingspotentieel	63.452	105.502
	<u>224.913</u>	<u>316.174</u>

Alle financiële activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
4. Voorraden		
Voorraden	1.000	1.000

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	96.290	104.372
Voorziening wegens oninbaarheid	-57.000	-71.000
	<u>39.290</u>	<u>33.372</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Per 31 december 2019 overtroffen de huurvoorstanden de huurachterstanden (evenals in de voorgaande jaren). De huurvoorstand ter hoogte van € 105.930 (2018 € 102.795) is opgenomen onder de post "overlopende passiva".

Overlopende activa

Nog te ontvangen beheersvergoeding	55.490	-
Nog te ontvangen rente BNG	50.100	-
Verzekeringen	15.614	-
Diversen	6.094	13.595
	<u>127.298</u>	<u>13.595</u>

6. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	5.637	5.854
Rabobank	744.071	849.203
ING Bank N.V.	212	93
Spaarrekening	682.942	2.602.931
	<u>1.432.862</u>	<u>3.458.081</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Vastgoed in exploitatie	139.864.623	120.567.933
	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	120.567.933	86.471.447
Mutatie herwaardering	19.296.690	34.096.486
Stand per 31 december	139.864.623	120.567.933

Overige reserves

Stand per 1 januari	67.710.024	62.896.854
Stand per 31 december na resultaatbestemming	67.710.024	62.896.854
Resultaatbestemming boekjaar	18.138.111	38.909.656
	85.848.135	101.806.510
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-19.296.690	-34.096.486
Stand per 31 december	66.551.445	67.710.024

8. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investering Kreekzone fase 2	1.260.252	-

Latente belastingverplichtingen

	Stand per 1 januari 2019	Af	Stand per 31 december 2019
	€	€	€
Onderhoud	1.878.201	-1.223.774	654.427

Voor de toelichting op de latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar toelichting op de financiële vaste activa waar tevens de actieve belastingvorderingen staan toegelicht.

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden

	Looptijd <= 1 jaar	Looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal
Wonen Midden-Delfland in euro's	€	€	€	€
Leningen met borging WSW	4.047.953	4.092.096	56.532.837	64.672.886
Leningen met gemeentegarantie	55.708	250.580	1.224.844	1.531.132
Totaal	4.103.661	4.342.676	57.757.681	66.204.018

Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
	€	€
<i>Wonen Midden Delfland</i>		
Stand per 1 januari	56.414.285	54.220.947
Nieuwe leningen en uitgestelde stortingen	14.000.000	5.500.000
	70.414.285	59.720.947
Vooruitbetaalde aflossing	-	157.409
Aflossing boekjaar	-4.210.267	-3.464.071
Stand per 31 december	-4.210.267	-3.306.662
Langlopend deel per 31 december	66.204.018	56.414.285

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire dan wel het annuïteitensysteem.

De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 4.103.661.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,33% (2018 3,84%). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 87.322.728.

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Wonen Midden-Delfland een aangegane obligoverplichting van € 2,5 miljoen (2018: € 2,1 miljoen).

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.980.230	4.804.759
Herwaardering	248.020	130.169
Stand per 1 januari	5.228.250	4.934.928
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	734.965	871.255
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-658.793	-680.831
Herwaardering	243.795	102.898
Stand per 31 december	5.548.217	5.228.250
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	5.056.402	4.995.183
Herwaardering	491.815	233.067
Langlopend deel per 31 december	5.548.217	5.228.250

De samenstelling tussen de aanschafwaarde en de herwaardering is per 1 januari 2019 aangepast t.o.v. 31 december 2018. De beginstand per 1 januari 2019 is ongewijzigd.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	110.041	237.947
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	634.327	394.336
Omzetbelasting	526.383	263.767
Loonbelasting	49.315	52.988
	1.210.025	711.091

De acute VPB-last is voor 2019 € 1.366.452. Hiervan is € 732.125 reeds voldaan en resteert nog een bedrag van € 634.327. Voor het jaar 2018 is de acute VPB-positie bepaald op circa € 450.000, waarvan reeds € 58.500 is voldaan in 2018.

Schulden terzake van pensioenen

Pensioenen	13.321	12.925
------------	--------	--------

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overlopende passiva		
Nettoloon	-	38
Niet vervallen rente	1.011.107	1.106.001
Vooruit ontvangen huren	105.930	102.795
Uit te betalen verlofuren	35.100	41.550
Overig	33.061	24.073
Servicekosten	156.399	86.422
Nog te betalen facturen onderhoud	8.197	89.262
Nog te betalen facturen projecten	187.317	-
Transitorische posten onderhoud	-	53.251
	<u>1.537.111</u>	<u>1.503.392</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Kredietrisico

Wonen Midden-Delfland maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Wonen Midden-Delfland enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Midden-Delfland over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico

Wonen Midden-Delfland loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Midden-Delfland loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Operationele leaseverplichtingen

Aan leaseverplichtingen hebben wij ten behoeve van diverse kantoormachines bij Veenman per 31 december 2019 nog een verplichting voor circa € 16.000 per jaar.

Investeringsverplichtingen

Voor diverse onderhoudsprojecten zijn verplichtingen in 2019 aangegaan. De totale aangegane verplichting hiervan bedraagt per 31 december 2019 € 50.175,--

Voor de nieuwbouw zijn in 2019 ook verplichtingen aangegaan. De totale aangegane verplichting hiervan bedraagt per 31 december 2019 € 7.748.410.

Bijdrage Autoriteit wonen

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2019 heeft Wonen Midden-Delfland € 10.731 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2020 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheid en circa 0,025 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2019 bedraagt het totale budget € 27.640.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.203.248	9.983.103
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	226.982	222.285
Overige opbrengsten DAEB	13.996	19.308
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	16.458	-
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.051.525	1.030.474
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	435.285	431.703
	<u>11.947.494</u>	<u>11.686.873</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-46.153	-75.363
Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-8.136	-9.005
Huurderving wegens leegstand niet- DAEB	-8.814	-6.521
Huurderving wegens oninbaarheid niet-DAEB	-1	-937
	<u>11.884.390</u>	<u>11.595.047</u>

De stijging van de huren is opgebouwd uit:

- de jaarlijkse huurverhoging (tussen 0,50% -3,70%)
 - huurverhoging bij woningverbetering
 - oplevering van nieuwe huurwoningen
 - huurharmonisatie bij mutatie
 - de huur is gerealiseerd binnen het statutaire werkgebied in de gemeente Midden-Delfland.
- De huurderving bedraagt in het verslagjaar 0,53% van de nettohuur (2018 - 0,79%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten DAEB	261.451	255.544
Overige goederen, leveringen en diensten niet DAEB	112.253	113.093
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-2.022	-2.258
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid niet DAEB	-960	-587
	<u>370.722</u>	<u>365.792</u>

De post overige goederen, leveringen en diensten betreft de vergoedingen die de huurders boven de kale huurprijs betalen voor glasverzekering, boilers, elektriciteit voor de liften en gemeenschappelijke ruimten, warmtelevering, zonwering, schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, tuinonderhoud en zonnepanelen. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden periodiek aangepast.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>338.713</u>	<u>311.852</u>
--------------------------	----------------	----------------

	2019	2018
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Algemene kosten	4.507	-
Algemene kosten via een verdeelsleutel	476.358	401.829
Salariskosten	571.611	545.603
Afschrijving t.d.v. exploitatie	-	1.231
Kosten onderhanden projecten (afgeboekt)- Veldesteyn	8.198	88.134
Mutatie overige voorzieningen	-	42.144
	<u>1.060.674</u>	<u>1.078.941</u>

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	793.762	852.015
Sociale lasten	134.745	127.812
Pensioenlasten	118.869	105.941
	<u>1.047.376</u>	<u>1.085.768</u>

Personeelsleden

In 2018 zijn de kosten van uitzendkrachten in de lonen en salarissen verwerkt, in 2019 niet.

Per 31 december 2019 telde Wonen Midden-Delfland 15 vaste medewerkers met in totaal 13,29 fte. De gemiddelde fte's in 2019 bedroeg 13,64 (2018: 13,51). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Toerekening personeelskosten

Personeelskosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	571.611	545.603
- Lasten onderhoudsactiviteiten	375.942	413.978
- Overige activiteiten	23.440	61.258
- Overige organisatiekosten	37.433	-
- Leefbaarheid	38.951	64.929
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>1.047.376</u>	<u>1.085.768</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2018: idem)

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud (niet cyclisch)	384.463	387.049
Mutatieonderhoud (niet cyclisch)	272.426	343.850
Planmatig onderhoud (cyclisch)	1.667.300	2.217.520
Servicefondsen (niet cyclisch)	354	1.139
Salariskosten	375.942	413.978
Verdeling indirecte kosten	339.956	292.554
	<u>3.040.441</u>	<u>3.656.090</u>

	2019	2018
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	478.740	447.753
Verzekeringen	35.390	36.184
Verhuurderheffing	1.479.008	1.423.811
Contributie landelijke federatie	12.317	12.209
Saneringsheffing	-	126.005
	<u>2.005.455</u>	<u>2.045.962</u>
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen duurzaamheid	-131.441	-374.200
Overige waardeveranderingen Kreekzone fase 1	-1.105.000	-
Overige waardeveranderingen Kreekzone fase 2	-2.992.000	-
	<u>-4.228.441</u>	<u>-374.200</u>
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	<u>20.097.235</u>	<u>37.298.387</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	265.932	128.246
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-243.795	-102.899
	<u>22.137</u>	<u>25.347</u>
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst beheersvergoeding VvE	45.859	45.373
Administratiekosten nieuwe contracten	4.600	-
Opbrengst zonnepanelen	49.004	-
	<u>99.463</u>	<u>45.373</u>
21. Kosten overige activiteiten		
Aan- en verkoopkosten VOV, toerekening salariskosten en algemene kosten	<u>59.616</u>	<u>160.128</u>
22. Overige organisatiekosten		
RvC	64.452	57.664
Verhuurdersbijdrage	3.296	-
Salariskosten	37.433	-
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	10.731	-
Kosten externe controle	7.284	-
	<u>123.196</u>	<u>57.664</u>
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	49.288	32.925
Salariskosten	38.951	64.929
	<u>88.239</u>	<u>97.854</u>

Financiële baten en lasten

	2019	2018
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op liquide middelen	483	19
Rente op overige vorderingen	159	190
	<u>642</u>	<u>209</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen incl. transitorische rente	<u>-1.962.857</u>	<u>-2.114.719</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	-452.836
Mutatie voorziening belastingen	1.223.774	1.063.908
Mutatie actieve belastinglatentie	-91.261	-1.134.161
Acute vennootschapsbelasting 2019	-1.366.452	-
Correctie vennootschapsbelasting 2018	-1.194.907	-
	<u>-1.428.846</u>	<u>-523.089</u>

De acute VPB-last is voor 2019 € 1.366.452. Hiervan is € 732.125 reeds voldaan en resteert nog een bedrag van € 634.327. Voor het jaar 2018 is de aanslag vennootschapsbelasting aangepast. Er heeft in 2019 een correctie plaatsgevonden over 2018 van € 1.194.907.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,18% (2018: 1,2%).

Toepasselijk belastingtarief	25	25
Niet gewaardeerde verschillen	<u>-17</u>	<u>-24</u>
Effectief belastingtarief	<u>8</u>	<u>1</u>

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	241.543.707	-	215.593.857	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	30.002.536	-	27.939.658
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.601.625	-	5.259.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.534.866	-	214.099	-
	<u>244.078.573</u>	<u>35.604.161</u>	<u>215.807.956</u>	<u>33.199.179</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.445.383	-	1.434.691	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	23.920.489	-	21.354.365	-
Interne lening	4.727.620	-	6.999.080	-
Latente belastingvordering(en)	197.924	26.989	271.411	44.763
	<u>28.846.033</u>	<u>26.989</u>	<u>28.624.856</u>	<u>44.763</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vorraden	1.000	-	1.000	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	34.575	4.715	29.478	3.894
Overlopende activa	111.601	15.697	12.008	1.587
	<u>146.176</u>	<u>20.412</u>	<u>41.486</u>	<u>5.481</u>
Liquide middelen	999.200	433.662	1.041.855	2.416.226
	<u>1.146.376</u>	<u>454.074</u>	<u>1.084.341</u>	<u>2.421.707</u>
	<u>275.516.365</u>	<u>36.085.224</u>	<u>246.951.844</u>	<u>35.665.649</u>

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	139.864.623	14.050.880	120.567.933	11.759.138
Overige reserves	66.551.445	9.869.609	67.710.024	9.595.227
	<u>206.416.068</u>	<u>23.920.489</u>	<u>188.277.957</u>	<u>21.354.365</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.260.252	-	-	-
Latente belastingverplichtingen	575.896	78.531	1.652.817	225.384
	<u>1.836.148</u>	<u>78.531</u>	<u>1.652.817</u>	<u>225.384</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	64.672.886	1.531.132	54.829.972	1.584.313
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.548.217	-	5.228.250
Interne lening	-	4.727.620	-	6.999.080
	<u>64.672.886</u>	<u>11.806.969</u>	<u>54.829.972</u>	<u>13.811.643</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	35.597	74.444	210.177	27.770
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.126.061	83.964	642.394	68.697
Schulden terzake van pensioenen	11.722	1.599	11.417	1.508
Overlopende passiva	1.417.883	119.228	1.327.110	176.282
	<u>2.591.263</u>	<u>279.235</u>	<u>2.191.098</u>	<u>274.257</u>
	<u>275.516.365</u>	<u>36.085.224</u>	<u>246.951.844</u>	<u>35.665.649</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.406.395	1.477.995	10.140.328	1.454.719
Opbrengsten servicecontracten	259.428	111.294	253.286	112.506
Lasten servicecontracten	-307.153	-31.560	-281.954	-29.898
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-959.753	-100.921	-1.015.271	-63.670
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.783.083	-257.358	-3.370.339	-285.751
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.846.226	-159.229	-1.890.185	-155.777
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.769.608	1.040.221	3.835.865	1.032.129
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.228.441	-	-314.668	-59.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.258.089	1.839.146	33.722.449	3.575.938
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	22.137	-	25.347
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.029.648	1.861.283	33.407.781	3.541.753
Opbrengsten overige activiteiten	47.030	52.433	-	45.373
Kosten overige activiteiten	-	-59.616	-	-160.128
Nettoresultaat overige activiteiten	47.030	-7.183	-	-114.755
Overige organisatiekosten	-112.025	-11.171	-52.135	-5.529
Leefbaarheid	-88.239	-	-97.854	-
Bedrijfsresultaat	18.646.022	2.883.150	37.093.657	4.453.598
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128.725	-	139.209	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.907.047	-183.893	-2.038.258	-215.461
Financiële baten en lasten	-1.778.322	-183.893	-1.899.049	-215.461
Resultaat voor belastingen	16.867.700	2.699.257	35.194.608	4.238.137
Belastingen	-1.295.713	-133.133	-488.528	-34.561
Resultaat niet Daeb	2.566.124	-	4.203.576	-
Resultaat na belastingen	18.138.111	2.566.124	38.909.656	4.203.576

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.239.896	-	9.869.199	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	1.055.934	-	1.024.439
Maatschappelijk onroerend goed	229.016	21.992	223.295	21.464
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	415.936	-	414.277
Vergoedingen	367.465	116.247	313.363	112.110
Overige Bedrijfsontvangsten	98.032	9.000	10.258	58.997
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	128.716	-	139.528	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.063.125	1.619.109	10.555.643	1.631.287
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-940.345	-116.227	-906.550	-96.131
Onderhoudsuitgaven	-2.516.101	-222.104	-2.700.934	-257.988
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.690.950	-225.960	-1.394.216	-147.843
Betaalde interest	-2.020.305	-202.075	-1.901.026	-139.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-114.543	-11.462
Verhuurdersheffing	-1.385.989	-93.019	-1.332.038	-91.773
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-9.500	-	-110.031	-
Vennootschapsbelasting	-2.105.074	-216.294	-52.891	-5.609
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.668.264	-1.075.679	-8.512.229	-749.806
Kasstroom uit operationele activiteiten	394.861	543.430	2.043.414	881.481
transporteren	394.861	543.430	2.043.414	881.481

Wonen Midden-Delfland te Maasland

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	394.861	543.430	2.043.414	881.481
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	734.965	-	882.135
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.913.385	-	-1.244.156	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.324.300	-175.722	-2.586.737	-24.592
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.251.965	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-728.906	-	-742.268
Investerings overig	-62.241	-7.693	-118.697	-
Externe kosten bij verkoop	-	-23.997	-	-39.526
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<u>-12.551.891</u>	<u>-936.318</u>	<u>-3.949.590</u>	<u>-806.386</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.551.891	-201.353	-3.949.590	75.749
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	17.771.460	-	5.500.000	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.657.085	-	-2.684.432	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-2.324.641	-	-622.230
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.657.085</u>	<u>-2.324.641</u>	<u>-2.684.432</u>	<u>-622.230</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.114.375	-2.324.641	2.815.568	-622.230
	<u>-42.655</u>	<u>-1.982.564</u>	<u>909.392</u>	<u>335.000</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.041.855	2.416.226	132.463	2.081.226
Liquide middelen per 31 december	999.200	433.662	1.041.855	2.416.226
	<u>-42.655</u>	<u>-1.982.564</u>	<u>909.392</u>	<u>335.000</u>

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

WNT-VERANTWOORDING 2019 WONEN MIDDEN-DEFLAND

De WNT is van toepassing op Wonen Midden-Delfland. Het voor Wonen Midden-Delfland toepasselijke bezoldingsklasse is C, het bijbehorende bezoldingsmaximum is voor 2019 € 114.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	Mevrouw D. Pieters	De heer P.H.M. van Ling
	Directeur- Bestuurder 01/01 - 31/01	Directeur- Bestuurder 1/2 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.393	81.378
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	1.289	14.935
<i>Subtotaal</i>	9.682	96.313
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.682	104.318
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	9.682	96.313
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

	Directeur- Bestuurder 01/01 - 31/12	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1,0	
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	ja	
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.053	-
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	14.576	-
<i>Subtotaal</i>	98.629	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000	-
Bezoldiging	98.629	-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer R. Peeters	Mevrouw S. van Ginkel	De heer R. Boxman	Mevrouw K.E. de Graaf
	Voorzitter 1/1 - 31/12	Lid 1/1-31/12	Lid 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.150	8.800	8.800	8.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

	De heer R. Peeters	Mevrouw S. van Ginkel	De heer R. Boxman	Mevrouw K.E. de Graaf
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.650	8.450	8.450	8.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	11.000

Voor Wonen Midden-Delfland was de maximale bezoldiging 2018 volgens de VTW-beroepsregel van een RvC lid op € 8.450,- vastgesteld en voor de voorzitter was de maximale bezoldiging volgens de beroepsregel op € 12.650 vastgesteld.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 en 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden vermeld.

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Raad van Commissarissen.

Maasland, 1 mei 2020

P.H.M. van Ling

Ondertekening van de jaarrekening

Maasland, 1 mei 2020

Directie voor akkoord

P.H.M. van Ling

Raad van commissarissen voor akkoord

R. Peeters, voorzitter

R. Boxman

K.E. de Graaf

S. van Ginkel

OVERIGE GEGEVENS

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tussen de balansdatum 31 december 2019 en de datum van het opstellen van de jaarrekening is duidelijk geworden dat de corona-crisis grote maatschappelijke en economische gevolgen zal hebben. Vanwege de maatregelen die de regering heeft afgekondigd ter voorkoming of beperking van verspreiding van het virus heeft Wonen Midden-Delfland een aantal organisatorische maatregelen getroffen.

Bestemming van de winst 2019

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan de reserves toegevoegd.

	2019
	€
Resultaat	18.138.111
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-19.296.690
Toevoeging overige reserves	-1.158.579

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2019	2018
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	58.927	54.032
Fiscale dienstverlening	37.956	28.524
Andere controle diensten	7.284	28.140
	<u>104.167</u>	<u>110.696</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. Vermeld zijn de lasten over de werkzaamheden die in dit boekjaar zijn verricht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wonen Midden-Delfland te Maasland gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Utrecht, 1 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
